

agente immobiliare



FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA
AGENTI IMMOBILIARI
PROFESSIONALI

24 ORE
PROFESSIONALE

MAGAZINE REALIZZATO IN COLLABORAZIONE CON 24 ORE PROFESSIONALE

TURISMO

Cin obbligatorio per gli affitti turistici,
il termine slitta a gennaio 2025



MERCATO IMMOBILIARE

Nel primo semestre 2024 riparte il mercato
della prima casa



BONUS

Manovra al fotofinish: penalizzati single
e lavori in casa. Costi e simulazioni

NUMERO 6
DICEMBRE 2024

SOMMARIO

EDITORIALE

Locazioni turistiche: entra in vigore il "CIN" 4

PRIMO PIANO

CIN: termine per l'acquisizione spostato al 1° gennaio 2025 6

Ancora pochi i proprietari pronti a locare immobili con CIN 8

Affitti turistici, l'ira dei proprietari "No a limiti.
Irricevibile limitare la libertà". 10

Affitti brevi, A Venezia insorgono le categorie:
"Subito ricorso al Tar e a Bruxelles" 13

Il turismo, una grande risorsa per il paese 14

Locazioni turistiche sotto attacco: un pretesto o una reale emergenza? 16

ATTUALITÀ

Centro Studi FIAIP: nel primo semestre 2024 riparte il mercato
della prima casa e si ritorna a vivere in centro 18

Nuova partnership tra FIAIP e ITAS MUTUA per la tutela
del consumatore e la trasparenza del mercato immobiliare 21

DAL TERRITORIO

PIEMONTE

In Piemonte oltre 30mila case vendute in sei mesi 23

LAZIO

Nel 1° Semestre 2024 a Latina e nella provincia pontina
si registra un arretramento delle transazioni immobiliari 25

MESSINA

Fiaip Monitora Messina: Presentato in Camera di Commercio
l'Osservatorio Immobiliare 27

CREDITO IMMOBILIARE

Nuove tipologie di clienti da finanziare e l'importanza
della competenza del consulente del credito 30

SOCIAL ERGO SUM

In memoriam Paola Marella 32

FIAIP DONNA

PROMO PA Fondazione ottiene la Certificazione di Parità di Genere.
Sabrina Cancellieri: "Riconoscimento di un impegno concreto e costante" 34

BREVI DAL MERCATO	36
BUSSOLE	
Bonus: così la Manovra 2025 colpisce single e lavori in casa. Costi e simulazioni	40
NEWS E APPROFONDIMENTI	
I servizi immobiliari toccano i 40 miliardi (+45% in 10 anni)	44
Casa, per comprare Monza è più costosa di Roma e a Firenze affitti più cari che a Milano	46
Logistica, il 32% dei nuovi asset è su aree brownfield	48
Trilocali al primo piano e in classe G: ecco le case che rimangono più a lungo sul mercato	49
Niente reato di truffa per la vendita di immobile con vizi se sono facilmente accertabili	51
Il mandato a vendere non “aggira” la condizione per la prima casa	52
Compravendita immobiliare: restituzione del doppio della caparra solo per “colpa” grave	54
Studenti, il 64% dei contratti sono transitori annuali. Canoni ancora in crescita	55
Locazioni brevi e scelta tra la cedolare secca e il regime ordinario	58
Attività di casa vacanze in forma imprenditoriale: la locazione è di sei anni, nulla la clausola 4+4	60
Nel real estate 7 Pmi su 10 cercano finanziamenti (anche alternativi)	62
Mutui, a ottobre boom di richieste: +50%. Effetto calo dei tassi	65
Affitti e vendite a rischio: tornano gli esodati degli sconti fiscali	67
Manovra, subito sotto esame i bonus alle caldaie: rischio infrazione con la conferma degli sconti	68
Case green, i bonus della manovra non c’entrano gli obiettivi europei	70
Sull’Italia pesa l’inefficienza degli edifici	72
Patente a crediti anche in condominio, nuovi adempimenti per l’amministratore	76
Agente immobiliare e amministratore: la giustizia Ue fa cadere il divieto di esercizio	78

LOCAZIONI TURISTICHE: ENTRA IN VIGORE IL “CIN”

a cura di **Gian Battista Baccarini** - **Presidente Nazionale Fiaip**



Anche quest'anno grazie alle locazioni brevi ad uso turistico il nostro Paese è riuscito ad accogliere tutti, riuscendo a soddisfare interamente la crescente “voglia di Italia” da parte di turisti soprattutto internazionali. Un settore, quello degli affitti turistici in grande e rapida crescita negli ultimi anni con inevitabili strascichi di illegalità e ciò ha comportato l'attenzione del legislatore italiano ed europeo. Di fatti il 18 marzo è stato approvato dal Consiglio UE il Regolamento UE finalizzato ad ottenere la massima trasparenza e legalità nel settore prevedendo la definizione di una Banca Dati Europea per la raccolta delle informazioni oltre ad introdurre, per ogni immobile affittato, l'assegnazione di un numero di registrazione, denominato Codice unico europeo,

riconosciuto da tutti gli Stati Membri. Questo regolamento diventerà pienamente operativo anche in Italia tra poco meno di due anni ovvero dal 20 maggio 2026.

Come Fiaip, non possiamo che condividere la finalità virtuosa di tale Regolamento, più volte da noi invocata nell'interlocuzione politica, ovvero quella di creare un'unica Banca dati digitale (in questo caso Europea), con un unico codice identificativo, che renda più snelle, uniformi e trasparenti le regole inerenti la raccolta dei dati e delle informazioni sugli affitti turistici, armonizzandole in tutti gli Stati membri. A condizione, però, che ciò non si traduca in un ulteriore onere o balzello, o in un ulteriore identico adempimento già richiesto a livello nazionale.

Il 09 marzo dell'anno scorso, infatti, abbiamo evidenziato, in audizione in Senato presso la Commissione IV - Politiche Europee, come tale Regolamento UE possa e debba rappresentare il pretesto ideale per semplificare realmente, accorpandoli in un unico adempimento, tutti gli innumerevoli e reiterati obblighi informativi, ad oggi previsti dalle disposizioni nazionali, introdotte, in particolare, dal Decreto Sicurezza e dal Decreto Crescita che, anziché favorire, ostacolano il mercato immobiliare turistico con danni trasversali per gli operatori e per l'economia nazionale. In pratica la nostra proposta consiste nel chiedere una volta sola i dati e le informazioni al locatore poi sarà la

banca dati ricevente, in questo caso quella Europea, che condividerà tali informazioni con le altre banche dati Nazionali (nel nostro caso con la Banca dati Italiana che a sua volta li condividerà con quella della Regione, del Comune, della Questura, dell'AdE, ec...) anche alla luce di quanto previsto dall'art. 43 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 che recita: *"Le amministrazioni pubbliche sono tenute ad acquisire d'ufficio tutti i dati e i documenti che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni..."*, in pratica la "nostra" legge già prevede di non chiedere due volte la stessa cosa al cittadino.

Se il 2026 è ancora relativamente lontano, in Italia, sul tema si è fatto un passo in avanti, infatti, dopo il periodo estivo di sperimentazione e rodaggio, dal 3 settembre è entrato in vigore il CIN (Codice Identificativo Nazionale) o più correttamente è entrata in funzione la Banca Dati Nazionale delle strutture ricettive e degli immobili destinati a locazione breve o per finalità turistiche (BDSR) e del portale telematico del MITUR finalizzato all'assegnazione del CIN, superando la confusione sin qui generata dalla presenza di più codici identificativi attribuiti dalle singole Regioni e da normative contrastanti a livello locale. Da ora chiunque proponga locazioni brevi (inferiori, cioè, ai 30 giorni) o per finalità turistiche è obbligato ad avere ed esporre il CIN, prodotto dalla piattaforma del Ministero, quale numero identificativo che deve sempre essere esposto sia negli annunci pubblicitari, sia all'esterno della casa o del condominio in cui è presente l'immobile che si vuole affittare.

Entro al massimo il 2 novembre sarà necessario adeguarsi alle disposizioni del decreto-legge, noto come Decreto Anticipi, che, non sono solo quelle relative agli adempimenti legati al CIN, ma, anche gli obblighi relativi alla dotazione, all'interno degli appartamenti, dei dispositivi per la sicurezza, ovvero, sia quelli di rilevazione di gas combustibili e monossido di carbonio che di estintori portatili. Infatti, da tale data, in caso di controlli, per i trasgressori "scatteranno" multe piuttosto salate, che possono infatti arrivare fino a 5mila euro in caso di mancata esposizione del CIN e addirittura fino a 8mila euro in caso di non possesso dello stesso CIN.

Per chi invece non installerà i dispositivi di sicurezza per la rilevazione di gas combustibili e gli estintori portatili la sanzione può arrivare a 6mila euro. Come sapete l'istituzione del CIN è una specifica proposta della nostra Federazione che ha la finalità sia di semplificare gli adempimenti, evitando, come poc'anzi evidenziato, inutili sovrapposizioni di codici regionali e nazionali ma prevedendone uno unico, il tutto attraverso una procedura automatizzata, ma anche l'importante finalità di contrastare l'illegalità, il sommerso e l'abusivismo favorendo l'intermediazione e la gestione professionale quali servizi erogati da noi agenti immobiliari. Pertanto, insisteremo nell'interlocuzione politica affinché il legislatore, italiano ed europeo, comprenda definitivamente che il settore delle locazioni turistiche è un comparto da tutelare e incentivare e non da vessare e limitare, in quanto rappresenta una concreta risorsa a beneficio e rafforzamento del sistema economico, locale e nazionale.

CIN: TERMINE PER L'ACQUISIZIONE SPOSTATO AL 1° GENNAIO 2025



Con riferimento alla procedura per la richiesta e l'attribuzione del codice identificativo nazionale (CIN) di cui all'art. 13-ter del decreto-legge del 18 ottobre 2023, n. 145, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2023, n. 191, in considerazione della precipua finalità della Banca Dati delle Strutture Ricettive (BDSR), volta in particolare ad assicurare la tutela della concorrenza e della trasparenza del mercato, la sicurezza

del territorio e il contrasto a forme irregolari di ospitalità e visto l'obiettivo di garantire sia il buon funzionamento dell'innovativo sistema di interoperabilità tra banche dati, sia l'affidabilità e la sicurezza dei portali telematici sui quali vengono pubblicati gli annunci, è emersa l'opportunità di uniformare il termine entro cui i soggetti interessati hanno l'obbligo di munirsi del CIN che deve, pertanto, intendersi fissato nella data del **1° gennaio 2025**, pena l'applicazione delle sanzioni previste dalla citata norma. L'individuazione di un termine unico è finalizzata altresì a garantire uniformità di trattamento nei confronti degli utenti finali della BDSR, overosia i titolari di strutture ricettive e di unità immobiliari ad uso abitativo offerti in locazione tenuti all'acquisizione del CIN.

I locatori di immobili destinati a locazioni brevi o per finalità turistiche hanno tempo fino all'1.1.2025 per richiedere il **Codice identificativo nazionale (CIN)**. Codice che andrà esposto all'esterno dello stabile dove è collocato l'appartamento nonché indicato in ogni annuncio immobiliare. Il 22 ottobre, con avviso pubblicato sul proprio sito, il Ministero del turismo ha prorogato il termine per richiedere il Cin al 1° 1.1.2025, in modo da garantire piena uniformità di applicazione della disciplina su tutto il territorio nazionale; di conseguenza le sanzioni per mancato ottenimento e/o esposizione e/o pubblicazione del CIN decorreranno dal 2.1.2025.

Il Ministero del Turismo ricorda che: *"I locatori, quando offrono i propri servizi di locazione di alloggi a breve termine tramite una piattaforma online di locazione a breve termine, sono tenuti a dichiarare alla piattaforma online di locazione a breve termine se l'unità offerta è soggetta a una procedura di registrazione e, in caso affermativo, a fornire*

il numero di registrazione". Le piattaforme online di locazione a breve termine, infatti, costituiscono il canale principale per offrire servizi di locazione di alloggi a breve termine ed è necessario che sia garantito un ambiente online sicuro, prevedibile e affidabile, per proteggere i consumatori, assicurare la concorrenza leale e contribuire alla lotta contro le frodi: in tal senso, per l'appunto, "le piattaforme online di locazione a breve termine dovrebbero garantire che i servizi non siano offerti qualora non sia stato fornito alcun numero di registrazione, nei casi in cui un locatore dichiara che tale numero di registrazione è applicabile, e che, qualora sia stato fornito un numero di registrazione, tale numero di registrazione sia indicato". Inoltre, il Ministero ha fornito e reso disponibili sempre sul proprio sito - nella sezione FAQ - alcuni importanti chiarimenti tra i quali anche quelli in merito agli obblighi di dotazione degli estintori e dei rilevatori di gas combustibili e di monossido di carbonio.

ANCORA POCHI I PROPRIETARI PRONTI A LOCARE IMMOBILI CON CIN

A quanto pare, solo un proprietario su cinque è pronto alle nuove norme. Dal 1° gennaio 2025 gli immobili destinati all'affitto a breve termine ad uso turistico dovranno obbligatoriamente esporre il cosiddetto CIN o Codice Identificativo Nazionale, così come lo stesso dovrà essere riprodotto dagli annunci sui portali immobiliari e/o di prenotazioni on line, così come all'esterno dello stabile in cui si trova l'immobile o la struttura ricettiva, nel rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici.

Secondo un'indagine recente di Facile.it realizzata per Facile.it da mUp Research e Norstat, ben il 33% degli intervistati ha detto di non essere a conoscenza di quest'obbligo, dato corrispondente a quasi 230.000 proprietari.

Ad oggi il Ministero del Turismo fa sapere però che sono state già registrate (al 15 novembre 2024, ndr) il 59,37% delle strutture per questa tipologia di ricettività turistica, ben 339.258 strutture già autorizzate con Cin già rilasciato su 556.676 strutture registrate.

Riguardo al motivo per cui i proprietari di immobili hanno scelto di affittare a breve termine invece che in altre modalità, il 39,8% dichiara di averlo fatto per garantirsi maggiori guadagni, il 35,7% per tutelarsi dai rischi di inquilini morosi, il 28,3% per poter disporre con più libertà dell'immobile in caso di necessità e il 13,7%, vale a dire quasi 100.000 individui, per via di brutte esperienze precedenti con affitti a lungo termine.

Contrariamente a quello che molti pensano, il 62% di chi ha un immobile in affitto a breve termine, pari a circa 430.000 individui, lo fa come ulteriore fonte di reddito rispetto a quella principale e non come attività professionale. Il discorso cambia se si segmenta il campione per fasce anagrafiche; guardando ai rispondenti con età compresa fra i 25 ed i 34 anni, questa è attività professionale per il 61,3% degli intervistati. Guardando più da vicino - secondo il report di mUp Research e Nortat - chi non ha ancora richiesto il CIN, emerge che il 30% dei rispondenti ha dichiarato di avere intenzione di farlo a breve, mentre il 38% ha detto di volersi prima informare a riguardo e solo dopo prenderà una decisione in merito a ciò che farà dell'attività.

Addirittura, il 9,3% dei proprietari, vale a dire circa 30.000 persone, ha detto che smetterà l'attività perché "sta diventando troppo complicata", percentuale che arriva a sfiorare il 14% tra i proprietari residenti al Sud e nelle Isole.

Il 6% del campione intervistato, dato corrispondente a 18.000 individui, invece, non

ha intenzione di richiedere il codice, ma continuerà comunque ad operare pur non rispettando la legge.

Il CIN non è l'unica novità introdotta dalla norma, che prevede anche l'installazione all'interno delle abitazioni concesse in affitto breve di alcuni dispositivi per la sicurezza degli ospiti; da questo punto di vista i proprietari sembrano essersi attivati con maggiore celerità. Per i rilevatori di fumo, ad esempio, il 63% del campione ha detto di averli già installati, ed anche per quanto riguarda gli estintori quasi 2 proprietari su 3 si sono messi in regola. Si ferma al 49%, invece, la percentuale di chi ha installato il rilevatore di monossido di carbonio.

AFFITTI TURISTICI, L'IRA DEI PROPRIETARI "NO A LIMITI. IRRICEVIBILE LIMITARE LA LIBERTÀ".

Tutti contro tutti a Venezia e Firenze per far fronte all'emergenza abitativa indotta dalla crescente pressione turistica. Siamo al caos di regolamenti per molte amministrazioni pubbliche locali, che provano nel 2024 a limitare il fenomeno del cosiddetto "overtourism" nelle città d'arte, imputando erroneamente le locazioni brevi ad uso turistico essere causa di ogni male per le città.

Le amministrazioni comunali di Venezia e Firenze scelgono ancora una volta, dopo aver appreso dell'entrata in vigore del nuovo CIN, soluzioni inappropriate per far fronte all'affollamento di turisti 'mordi e fuggi', causa primaria - a detta di molti amministratori locali - dello spopolamento della residenzialità nei centri storici, ed invocano potestà legislative che spettano, invece, ad altri enti. E' sempre, infatti, più difficile trovare un accordo tra amministrazione comunali, associazioni di categoria per la residenzialità e quelle dei proprietari di case a Firenze come a Venezia, dove gli stessi assessori comunali, delle medesime giunte, spesso, si scontrano per ragioni politiche di parte su soluzioni impresentabili agli stessi consigli comunali, senza proporre nuove politiche abitative o per il turismo che possano far fronte davvero alle problematiche reali denunciate da cittadini.



Da un lato tanti gruppi di cittadini residenti chiedono localmente che si metta un limite agli affitti turistici in nome del diritto a una vita senza i disagi causati nei centri storici dall' overtourism. Dall'altro tanti proprietari che chiedono invece che non venga toccata la proprietà privata e non accettino limiti al diritto personale di decidere che cosa fare con i propri beni. In mezzo, agenti immobiliari e property manager che insieme agli amministratori comunali cercano di proporre alle città nuove idee e regolamenti comunali che possano trovare soluzioni concrete alle problematiche che molte città stanno denunciando. Gli affitti brevi ad uso turistico, il cui contributo all'economia Nomisma valuta in 7,9 miliardi di euro di valore della produzione nel 2023 costituisce una risorsa per l'ospitalità e per la ricettività extra-alberghiera made in Italy.

A Venezia nei giorni scorsi un convegno recente ha visto riunirsi tutte le associazioni del comparto immobiliare capitanate da **Fiaip** e **Confedilizia**, che insieme ai vari comitati di cittadini e ai rappresentanti delle attività produttive cittadine hanno analizzato le prime bozze del nuovo regolamento comunale sugli alloggi turistici.

L'incontro, primo in Italia del genere ha visto alla Scuola Grande di San Giovanni Evangelista riuniti tutti i players. Da Fiaip, Gesticond, Abbav, Bre-Ve, Prolocatur, Confedilizia, Cna oltre agli assessori **Simone Venturini**, **Michele Zuin** e **Sebastiano Costalunga** e il presidente del consiglio regionale della Regione Veneto **Roberto Ciambetti**. Ma hanno partecipato anche le associazioni locali di cittadini e i rappresentanti dei vari partiti come tra gli altri Ocio: Alta Tensione Abitativa, Udu, Cgil, Comitato Waterfront, Asc, Consulta civica per la casa, Alleanza Verdi Sinistra, Sinistra Italiana e Verde Progressista. Oggi le locazioni brevi possono contribuire ad un modello di turismo sostenibile e diffuso purché siano integrate in un sistema che ne gestisca e controlli l'impatto, oltre ad assicurare la convivenza tra attività turistiche e vita dei cittadini nei centri urbani, preservando le tipicità delle stesse realtà locali. Confedilizia intervenendo al Convegno ha bacchettato l'amministrazione comunale di Venezia rea di non sostenere la residenzialità: "Consideriamo irricevibile comprimere e limitare la proprietà privata senza nessun indennizzo - hanno detto all'unisono **Giorgio Spaziani Testa** e **Giuliano Marchi**.

A Venezia ci sono 2 mila case di edilizia residenziale pubblica sfitte. Considerando che potrebbero viverci nuclei di una media di quattro persone, se sistemate porterebbero 8000 persone, facendo salire la popolazione di un 20 per cento, dai 49 mila attuali a 57 mila". Secondo Fiaip: "Il turismo extra alberghiero favorisce sempre di più la riqualificazione di immobili che altrimenti resterebbero inutilizzati, dichiara **Gian Battista Baccarini**, soprattutto nei centri storici e nelle aree meno turistiche delle città. In molte città d'arte, questo tipo di ospitalità ha per altro contribuito a rivitalizzare quartieri prima marginalizzati".

A Firenze, intanto, si accendono le proteste dei cittadini, come quelle fatte con flashmob da parte di alcuni comitati che hanno tappezzato con croci rosse adesive le Keybox degli immobili e delle strutture che affittano appartamenti nel centro storico della città, per protestare contro le politiche del governo e l' overtourism. Ed Airbnb Italia lancia alcune proposte all' Anci e tende la mano alle amministrazioni comunali.

“Riconosciamo le sfide legate al sovraffollamento turistico nei quartieri storici di città come Firenze, Venezia e Roma - dichiara **Valentina Reino**, Policy Lead di Airbnb Italia - sosteniamo la richiesta di un quadro normativo nazionale per gli affitti brevi basato su dati, che permetta ai sindaci di preservare i quartieri sensibili, tutelando al contempo il diritto delle famiglie di affittare occasionalmente la propria abitazione. Crediamo che un’ospitalità ‘made in Italy’ offerta in prima persona non solo arricchisca l’esperienza degli ospiti, ma costituisca un servizio anche per la comunità” ha aggiunto. “Airbnb intende supportare le città - come Firenze, Roma e Venezia - nei loro sforzi per promuovere l’ospitalità di persona. Questo include interventi per contrastare l’uso illegale di cassette portachiavi (keybox) in spazi pubblici come parchi o recinzioni, sia attraverso campagne educative sia sfruttando la rete di co-host di Airbnb presente sul territorio”. In Toscana i sindaci ormai sono invece in attesa di un Testo unico sul turismo, annunciato più volte dal Presidente della Regione Toscana **Eugenio Giani**, che pare possa apportare novità per la ricettività regionale concedendo più peso alle stesse amministrazioni locali.

Il Sindaco **Sara Funaro** insieme all’eurodeputato **Dario Nardella** chiedono al Ministro Santanchè **una legge speciale per Firenze sulla falsa riga di quanto concesso a Venezia**. L’ex Sindaco fiorentino, oggi membro del parlamento Ue, intende calare a breve una proposta per lavorare su una nuova norma europea che possa concedere ai sindaci di tutto il vecchio continente il potere di limitare la presenza di affitti turistici brevi, modulando zone e finestre temporali, nei perimetri comunali. (Vmc)

AFFITTI BREVI, A VENEZIA INSORGONO LE CATEGORIE: “SUBITO RICORSO AL TAR E A BRUXELLES”

Le associazioni di categoria dell'extralberghiero sono sul piede di guerra per contrastare la prima bozza del Regolamento degli affitti turistici di Ca' Farsetti: "Presenteremo ricorso al Tar - annunciano - e ci rivolgeremo anche a Bruxelles e come "Associazioni riunite" abbiamo già scritto al ministro del Turismo Daniela Santanchè e all'Unesco, Contatteremo anche l'Autorità garante della concorrenza e del mercato". In attesa del via libera del Consiglio comunale alla delibera di giunta Fiaip insieme alle altre associazioni di categoria del comparto promette di dare battaglia contro regole ritenute troppo rigide. Il nodo del contendere sono le nuove norme, approvate dalla giunta, per contenere il numero degli alloggi turistici in centro storico con l'introduzione di una moratoria di diciotto mesi per le nuove aperture e l'introduzione dell'obbligo di una nuova Scia per cui gli uffici comunali in queste ore stanno predisponendo i moduli che saranno acquisiti online. Il settore extralberghiero a Venezia rappresenta 9300 locazioni brevi nel 2022, che secondo Fiaip Venezia nel 2024 sono scese a 8800. Il nuovo regolamento dovrà essere sottoscritto dai proprietari di immobili per affittare tutto l'anno, altrimenti potranno farlo per solo 120 giorni. I gestori degli immobili dovranno presentare on line la Scia e dovranno fornire sacchetti per i rifiuti con il codice dell'alloggio, un recapito telefonico reperibile h 24 e un vademecum di buone pratiche. Secondo il Presidente di Fiaip Venezia Marco Bettiol " E' incomprensibile il perchè vengano messi freni con il regolamento comunale soltanto al micro-settore delle locazioni turistiche. Il rischio concreto ora è che ci possa essere il ricorso al nero, anche perché i controlli a Venezia non sono e non saranno facili".



IL TURISMO, UNA GRANDE RISORSA PER IL PAESE

Serve l'aiuto della tecnologia e grande attenzione alla demografia turistica

a cura di **Leonardo Piccoli - Vice Presidente Nazionale Fiaip con delega al Turistico**



I flussi turistici vanno programmati e gestiti attraverso la ricerca di un giusto equilibrio tra i principali segmenti della domanda abitativa che sono le famiglie, i lavoratori gli studenti ed infine i turisti e non con il ricorso a numeri chiusi o a norme ad hoc per tamponare le locazioni brevi.

L'innovazione tecnologica quale l'intelligenza artificiale, sicuramente governerebbe al meglio questo "traffico sociale" che impatterebbe meno in quelle città nelle quali questa variegata domanda abitativa si incrocia.

Una leva fiscale flessibile potrebbe essere una soluzione per governare l'offerta abitativa agevolando il proprietario che intenda locare ordinariamente il proprio immobile a famiglie, studenti e lavoratori, garantendo allo stesso la certezza dell'immissione

in possesso nel caso di morosità ed intervenendo sulla flessibilità della durata contrattuale. Queste alcune soluzioni che dovrebbero adottare chi ha responsabilità di governo ad ogni livello, mentre vanno sostenute le locazioni brevi anche e non solo turistiche le quali rappresentano un fenomeno in continua crescita anche per la risposta di carattere sociale che sanno dare.

Le locazioni brevi creano benefici per l'intera comunità locale ed offrono ai proprietari di immobili una fonte di reddito aggiuntiva. I turisti e non solo, che scelgono di soggiornare in appartamenti o case private tendono a vivere l'esperienza della destinazione in modo più autentico, spendendo in attività locali come ristoranti, negozi, tour guidati e trasporti, sostenendo così l'economia della zona.

Il turismo extra alberghiero favorisce la riqualificazione di immobili che altrimenti resterebbero inutilizzati, soprattutto nei centri storici e nelle aree meno turistiche. In molte città d'arte, questo tipo di ospitalità ha contribuito a rivitalizzare quartieri prima marginalizzati.

Le locazioni brevi possono contribuire a un modello di turismo sostenibile e diffuso, purché siano integrate in un sistema che ne gestisca e controlli l'impatto. Sostenere un equilibrio tra locazioni brevi e ordinarie, incentivare l'ospitalità diffusa e promuovere la riqualificazione degli immobili inutilizzati, può portare benefici sia ai residenti che ai turisti. È inoltre cruciale adottare politiche che assicurino la convivenza tra attività turistiche e vita quotidiana nei centri urbani, preservando l'identità e l'autenticità di centri storici, borghi e quartieri.

Altra questione interessante è quella del cambiamento demografico Europeo ed in particolare del nostro Paese. Le risposte per quanto attiene al mercato immobiliare sono due: il governo dell'emancipazione giovanile ed il turismo di questo Paese, per riaccendere finalmente le luci in molte case da troppo tempo al buio che si stimano essere almeno 4 milioni.

Un fenomeno demografico cruciale per lo sviluppo del settore turistico è rappresentato dalla modificata distribuzione per fasce d'età della popolazione, con particolare riferimento all'invecchiamento della popolazione su scala globale. Sei giovani su dieci tra i 18 e 34 anni vivono ancora in casa dei genitori, lo certifica l'Istat. Questi indicatori si traducono in un progressivo aumento dell'età dei giovani che diventano genitori (31,7 anni è l'età media delle madri al primo figlio) e in una progressiva diminuzione del tasso di fertilità (il numero medio dei figli per donna è sceso a 1,2 nel 2023, rispetto a 1,24 dell'anno prima, tutto questo si traduce in un crollo delle nascite passate dalle 577.000 del 2008 alle 374.000 stimate nel 2024.

Questi indicatori ci devono far riflettere su quale sarà il Paese Italia dei prossimi 25 anni, dove nel 2050 gli italiani di età compresa tra 65 e 85 anni saranno circa 18,5 milioni contro i 12 milioni attuali, quindi il 54% in più, solo per fare un esempio di quale sarà la portata sociale ed economica sul settore. Questo fenomeno demografico sarà cruciale per lo sviluppo del settore turistico che unitamente all'aspettativa di vita e di vita in buona salute, insieme a migliori condizioni economiche equivale a un numero crescente di potenziali turisti il cosiddetto "silver tourism". Quindi la destagionalizzazione avverrà in maniera naturale, si vivranno i 12 mesi e le strutture ricettive dovranno riorganizzarsi. Per gli oltre 5.600 borghi italiani sarà una grossa opportunità come pure per le amministrazioni locali ed i residenti.

Queste trasformazioni nella struttura e nelle dimensioni delle famiglie non rimarranno senza impatto nel settore turistico.

Si prevede l'emergere di gruppi turistici intergenerazionali, come nonni con nipoti e di gruppi familiari multigenerazionali.

Questi nuovi profili di viaggiatori richiederanno attenzioni speciali in termini di alloggio aprendo nuove prospettive e sfide nell'offerta abitativa che gli agenti immobiliari professionali si preparano a cogliere.

LOCAZIONI TURISTICHE SOTTO ATTACCO: UN PRETESTO O UNA REALE EMERGENZA?

a cura di **Marco Bettiol** - Vice Presidente del Centro Studi Fiaip con delega al Turistico



Assistiamo ad un proliferare di regolamenti comunali, iniziative politiche volte a limitare le locazioni brevi ad uso turistico ma siamo sicuri che siano davvero la causa scaturente dell' over tourism e dello spopolamento della residenzialità?

Il Centro Studi di Fiaip, attraverso il report sottoposto ai colleghi sparsi su tutto il territorio italiano, consegna un' altra fotografia del sistema paese, ossia le locazioni brevi ad uso turistico rappresentano:

- Uno stabile offerta alternativa alla proposta alberghiera che risponde alla richiesta di una clientela di tipo familiare sia in termini di flessibilità che in termini di prezzo;
- Colma l' offerta ricettiva la' dove non esiste un struttura alberghiera, come in piccoli borghi altamente attrattivi a livello turistico;
- In ambito edilizio concorre alla rigenerazione urbana, riconsegnando alla città o al paese immobili che erano chiusi o lasciati decadere;
- Una forma di integrazione al reddito per coloro che hanno investito i loro risparmi in un immobile.

A dimostrazione che non stiamo più parlando di fenomeno ma di uno stabile elemento fondamentale per il sistema Italia per rispondere al sempre più grande numero di turisti che visitano il nostro bel Paese, lo confermano i dati sul numero delle locazioni brevi ad uso turistico in continua ascesa nel 2024.

Emerge un dato molto importante dal report semestrale di Fiaip Monitora: sempre più italiani vedono nell'immobile un "bene rifugio" e destinano parte dei loro risparmi nell'acquisto ed eventuale utilizzo come fonte di reddito: questo ci conferma che il mercato immobiliare della compravendita delle seconde case rimane vivace grazie anche a queste forme di investimento.

A ribadire questo trend, lo conferma il numero crescente di agenti immobiliari che si occupano di locazioni brevi ad uso turistico e soprattutto l'aumento del numero di incarichi, rispetto al 2023, per la gestione degli immobili.

Al di là di supposizioni, il libero mercato è la più grande forma di giudice: emerge dall'indagine che la qualità degli ambienti e le dotazioni dell'appartamento risultano sempre più determinanti nella scelta del cliente, ovvero la qualità viene richiesta e soprattutto pagata.

Ritornando al titolo di questo breve editoriale, le ragioni dell' over tourism si devono ricercare altrove, come il calo della residenzialità la cui soluzione è da ritrovare in politiche più incisive volte a rendere più attrattivi i centri città ed evitare lo spopolamento là dove ci sono più servizi per il cittadino.

Oggi la sfida più grande è quella di far dialogare tutti gli attori (comuni, associazioni, player alberghiero ed extralberghiero) per strutturare un piano condiviso che integri stabilmente cittadino e sistema turismo affinché quest' ultimo possa e debba rappresentare un' opportunità ed una risorsa per le città e non un motivo di scontro.

CENTRO STUDI FIAIP: NEL PRIMO SEMESTRE 2024 RIPARTE IL MERCATO DELLA PRIMA CASA E SI RITORNA A VIVERE IN CENTRO

Canoni di locazione sempre più alti. La domanda supera di gran lunga l'offerta.

I primi sei mesi del 2024 segnano un graduale aumento degli acquisti della prima casa rispetto allo stesso periodo del 2023, nonostante il **Centro Studi Fiaip** abbia registrato una generale tendenza negativa delle compravendite residenziali rispetto al primo semestre dell'anno precedente. Emerge **un netto ottimismo, invece, per fine anno e per il 2025** grazie alla rinnovata fiducia dettata prioritariamente dai cali dei tassi di interesse già decisi dalla BCE e di quelli annunciati. È quanto emerge dal Rapporto **'Fiaip Monitora Italia'** che ha fotografato i dati sull'andamento del mercato immobiliare nel Paese nel primo semestre 2024, rilevati da oltre 800 agenti immobiliari professionali, rispetto anche alle **previsioni** di mercato per fine anno e dei primi sei mesi del 2025, unitamente alla presentazione del **Focus sui valori immobiliari delle città di Trento e di Bolzano**.

Il Report, presentato a Trento presso l'auditorium **ITAS Forum**, in occasione della presentazione della nuova convenzione tra **Fiaip** e il **Gruppo ITAS Assicurazioni** relativa alla polizza di responsabilità professionale, contenente una serie di importanti novità a tutela e beneficio del cittadino, evidenzia che **nel primo semestre 2024 è diminuito** il numero complessivo delle **compravendite residenziali**, scese a circa 340.000 (-3% rispetto al primo semestre 2023), ma con un **aumento degli acquisti prima casa +10%** sempre rispetto ai primi sei mesi dell'anno precedente, pari a circa l'80% delle operazioni intermedie, nella maggior parte (65%) dei casi acquisti finalizzati alla "sostituzione" (ovvero il voler vendere una casa più piccola per acquistarne



una più grande o Viceversa). Il Report Fiaip fotografa una maggiore fiducia dettata in particolare da un accesso al credito facilitato da politiche bancarie che hanno ridotto i tassi di interesse in previsione dei tagli annunciati da parte della Bce, poi avvenuti a giugno e settembre; Si registra un chiaro **aumento degli acquisti con mutuo (con importo medio pari a circa l'85% del prezzo)** saliti a circa i due terzi delle operazioni di compravendita. In **rialzo anche i prezzi delle abitazioni +2,5%** (sempre semestre su semestre) soprattutto nelle città metropolitane a forte vocazione turistica, universitaria e lavorativa, dove si conferma sempre più la strategica rilevanza dell'investimento immobiliare in Italia.

In aumento anche le compravendite di **immobili nuovi o ristrutturati (+5%)**, pertanto meno energivori, prioritariamente a seguito del caro bollette e degli effetti della Direttiva UE "Case Green", approvata di recente, che dovrà essere recepita dal nostro Paese entro maggio del 2026. Il **trilocale "usato"** è la tipologia maggiormente compravenduta (per il **70%** degli agenti immobiliari professionali coinvolti) e si registra un ritorno all'acquisto nelle **zone semicentrali e centrali** (per il **75%** degli intervistati) privilegiando sia la lontananza da fiumi e torrenti, a seguito dei ripetuti eventi catastrofici legati ad alluvioni ed esondazioni, sia, soprattutto, la vicinanza ai servizi (scuola, ospedali, negozi ecc...) dopo il periodo covid e post covid che aveva registrato, al contrario, un forte desiderio di vivere nelle periferie e prime campagne alla ricerca di maggiore autonomia e spazi verdi.

Per le **locazioni abitative** nel primo semestre 2024 si registra un **+5%** di numero di contratti, aumenta la domanda e diminuisce l'offerta con un conseguente aumento medio dei canoni di un **+8%** rispetto ai primi sei mesi del 2023. La tipologia più frequentemente ricercata è il **contratto a canone concordato (45%** dei casi) in riferimento a bilocali o trilocali usati in zone centrali e semicentrali. Le persone cercano l'affitto soprattutto per motivi di lavoro e studio ma in buona percentuale anche per le difficoltà ad acquistare (**33%** dei casi) prioritariamente dettate dal caro vita e dalle incertezze sul futuro in virtù dei timori generati dai conflitti militari in Ucraina e in Medio Oriente.

Per l'**uso diverso dall'abitativo** sia l'andamento delle compravendite (**negozi -1,2% uffici -1% capannoni -0,5%**), che dei prezzi (**negozi -1,8%, uffici -2% e capannoni -0,8%**), sia l'andamento delle locazioni (**negozi -1,7% uffici -1,3% capannoni -0,8%**) e dei relativi canoni (**negozi -1,1% uffici -1,8% capannoni -0,8%**), rimangono sostanzialmente sulla stessa linea del primo semestre del 2023, da qui la necessità di provvedimenti legislativi che incentivino questo comparto su tutti, Fiaip propone da anni l'introduzione della cedolare secca anche per le locazioni ad uso diverso dall'abitativo. Fiducia per fine **2024** e per i primi mesi del **2025** sia per l'annunciato terzo ribasso dei tassi di interesse sui mutui da parte della BCE, che per un ritrovato desiderio di migliorare la propria qualità abitativa. Si prevede, infatti, un andamento, sia in riferimento alle **compravendite** che ai **valori immobiliari, migliore rispetto al primo semestre del 2024 quantificabile rispettivamente in circa un 5% e un +1,5%**.

Per le **locazioni residenziali** si stima sia un **aumento dei contratti +3%**, che un ulteriore rialzo medio dei canoni di un **+5%**, mentre per l'**uso diverso dall'abitativo** (negozi, uffici e capannoni) si prevede, sia per le compravendite che per le locazioni,



On. Alessia Ambrosi

un ulteriore lieve calo del numero delle transazioni di un **-1%** ma con una riduzione sia dei prezzi che dei canoni di un **-2%**.

Il Report è stato presentato da **Francesco La Commare**, Presidente del Centro Studi Fiaip, con i successivi interventi dei Presidenti Fiaip di Trento, **Stefano Bombardelli**, e di Bolzano, **Carlo Perseghin**, che hanno illustrato rispettivamente il 'Focus sui valori immobiliari della città di Trento e di Bolzano'. A seguire si è svolta la tavola rotonda dal titolo "**Il mercato immobiliare tra discesa dei tassi e transizione green, quali prospettive?**", moderata del giornalista

Vincenzo Campo, alla quale hanno partecipato il Presidente Nazionale Fiaip **Gian Battista Baccarini**, l'On. **Alessia Ambrosi**, componente della Commissione Politiche dell'UE alla Camera dei Deputati, l'Assessore allo Sviluppo Economico, Lavoro, Università, Ricerca della Provincia di Trento **Achille Spinelli**, il Vice Direttore Generale Itas Mutua **Marco Fusciani** e il Responsabile Area Verona Nord e Trentino di Banco BPM **Andrea Caldana**.

*"Nel primo semestre del 2024, nonostante un generale lieve calo del numero delle compravendite residenziali, abbiamo registrato una rinnovata vitalità del mercato della prima casa a seguito di una maggiore fiducia e di un più facile accesso al credito - sottolinea il Presidente del Centro Studi Fiaip **Francesco La Commare**. "Previsioni ottimistiche per fine anno e per gli inizi del 2025, nonostante le forti preoccupazioni dettate dalla scarsità delle case da affittare, soprattutto nelle grandi città metropolitane. Ciò sta determinando un costante rialzo dei canoni rendendo costoso, e pertanto faticoso, a volte inaccessibile, l'accesso alla Casa soprattutto per studenti e lavoratori."*

*"Dal report Fiaip emerge una crescita delle compravendite di immobili meno energivori, grazie agli incentivi a disposizione dei proprietari e non ad obblighi - dichiara l'On **Alessia Ambrosi**. E questo è l'esatto opposto di quanto previsto dall'attuale formulazione della Direttiva Energetica UE "Case Green", approvata dal Parlamento Europeo nonostante il voto contrario del Governo italiano, che prevede obiettivi energetici impossibili da raggiungere per le caratteristiche del nostro patrimonio immobiliare. Faremo di tutto per correggerla perché, se così non fosse, si determinerebbero effetti devastanti sul mercato immobiliare e quindi sull'economia Nazionale."*

*"Il ritorno dei cittadini all'acquisto della prima Casa unitamente all'aumento della richiesta di mutui sono segnali molto importanti per il mercato - dichiara **Gian Battista Baccarini**, Presidente Nazionale Fiaip - a conferma di quanto l'accesso al credito sia, non solo strategico, ma determinante per la dinamicità del mercato immobiliare, pertanto auspichiamo che il Governo trovi, nell'imminente legge di bilancio, le risorse per rifinanziare il fondo di Garanzia Consap anche per il 2025 e che la BCE dia continuità alla politica intrapresa confermando l'atteso terzo taglio dei tassi entro dicembre."*

[Scarica il Report](#)

[Guarda il video](#)

NUOVA PARTNERSHIP TRA FIAIP E ITAS MUTUA PER LA TUTELA DEL CONSUMATORE E LA TRASPARENZA DEL MERCATO IMMOBILIARE



Siglata nelle scorse settimane a **Trento** la nuova partnership tra **Fiaip - Federazione Italiana Agenti immobiliari** professionali ed **Itas Mutua**. La Convenzione tra la più grande associazione di categoria degli agenti immobiliari professionali in Italia e la compagnia assicurativa più antica nel Paese, impegnata da sempre nello sviluppo sociale, economico e culturale delle comunità locali prevede l'offerta di nuovi servizi telematici e nuove polizze assicurative per gli agenti immobiliari Fiaip. I nuovi contratti assicurativi di responsabilità civile professionale e di tutela legale per gli agenti immobiliari, così come le altre molteplici offerte assicurative entreranno in vigore a partire dal 2025.

Semplificazione, trasparenza, attenzione ai nuovi prodotti assicurativi customizzati per gli agenti immobiliari sono le linee che hanno guidato lo sviluppo di un nuovo

percorso di transizione digitale, nell'ottica del potenziamento del servizio e di tutela dell'agente immobiliare professionale e dei suoi clienti con uno sguardo al futuro dell'attività di intermediazione immobiliare.

La firma della nuova Convenzione avvenuta all'**Itas Forum** tra il Presidente Nazionale Fiaip **Gian Battista Baccarini** e **Alessandro Molinari**, amministratore delegato e direttore generale ITAS MUTUA, arriva dopo la conclusione di processo condiviso tra ITAS MUTUA e FIAIP, iniziato 10 mesi fa e che ha avuto come obiettivi congiunti da una parte l'aggiornamento ed il miglioramento dei contratti relativi alle polizze di assicurazione per gli agenti immobiliari professionali aderenti alla Fiaip, e dall'altro l'avviamento di un processo che porterà, attraverso una piattaforma digitale più innovazione in termini sia di processo che di informazione nei confronti di tutti gli intermediari del comparto immobiliare.

*"Oggi è una giornata importante perché con la firma della nuova convenzione, FIAIP e ITAS MUTUA rafforzano la loro storica collaborazione da sempre orientata alla massima tutela dell'operato degli agenti immobiliari professionali a beneficio e salvaguardia dei loro clienti – dichiara **Gian Battista Baccarini** Presidente Nazionale Fiaip – la nuova polizza sulla responsabilità civile professionale prevede, infatti, importanti novità che ci consentiranno una maggiore tranquillità nell'esercizio quotidiano della nostra attività favorendo la qualità del servizio erogato a favore e nell'interesse dei cittadini"*

*"Siamo lieti di rinnovare oggi la proficua collaborazione con FIAIP, fondata sulla comune volontà di garantire sempre maggiore sicurezza e serenità a chi svolge la professione di agente immobiliare" – afferma **Alessandro Molinari**, amministratore delegato e direttore generale ITAS MUTUA. Da oltre 200 anni la nostra Compagnia è al servizio dei propri soci assicurati e anche grazie a queste partnership conferma il suo importante supporto a tutti coloro che tramite il proprio lavoro contribuiscono attivamente alla crescita economica del Paese", conclude Molinari.*

[Guarda il video](#)



PIEMONTE

**IN PIEMONTE OLTRE 30MILA CASE VENDUTE IN SEI MESI:
SI ATTENUA CALO DEI VOLUMI, SEGNO POSITIVO PER DIVERSE PROVINCE.
IL "SALVA CASA" PUÒ DARE NUOVA SPINTA AL MERCATO**

a cura di **Marco Pusceddu - Presidente Fiaip Piemonte**

Il mercato immobiliare in Piemonte continua a rallentare anche nel primo semestre del 2024. Nei primi sei mesi di quest'anno, sono state **vendute quasi 30.300 case**, il **-3,8%** rispetto alle 31.500 compravendite dello stesso periodo del 2023.

Un calo che segue la contrazione delle compravendite già iniziata nel 2023, ma che si sta gradualmente attenuando con il passare dei trimestri. Infatti dall'elaborazione svolta da **Fiaip Piemonte** sui

dati provvisori dell'Agenzia delle Entrate, possiamo notare che tra gennaio e marzo la contrazione è stata ben più marcata (-8,8%), mentre da aprile a giugno si è registrato maggiore equilibrio (-0,68%)

La prospettiva dunque sembra essere rassicurante: la **previsione** è che le compravendite negli ultimi trimestri del 2024 si allineeranno sui volumi del 2023, recuperando almeno in parte le perdite registrate a inizio anno.

A mettere in moto questo miglioramen-

to è la leggera **diminuzione dei tassi d'interesse sui mutui**, che offrono più stabilità e sicurezza nei consumatori.

L'aspetto da sottolineare è che **questa contrazione dei volumi non si sta ripercuotendo sui prezzi**: le quotazioni, complice l'inflazione o gli alti costi di ristrutturazioni sostenuti, non scendono, al contrario in questa prima parte dell'anno vi è stato un generale rialzo del prezzo richiesto di vendita.

A mostrare un primo semestre con il segno positivo nelle compravendite sono le province del **vercellese** (6,6%), **biellese** (6,7%) e **alessandrino** (2,5%). In positivo anche le città di **Asti** (12,66%) e di **Cuneo** (1,51%). Tutte le altre province registrano ancora compravendite in negativo.

Le oscillazioni peggiori al momento si riscontrano a **Verbania** città (-18,4%), a **Novara** (-15,3%). Seguono poi **Torino** (-5,8%) e **Alessandria** (-0,4%).

In questa prima parte dell'anno, la quota di abitazioni acquistate con l'agevolazione fiscale "**prima casa**" torna a crescere ed è intorno al **71%**, con 5 punti percentuali in più rispetto al 2023. Mentre gli acquisti assistiti da **mutuo** restano intorno alla quota del 40%.

L'aumento dei tassi sui mutui ha pesato per tutto il 2023 sul settore immobiliare, penalizzato anche dall'incertezza di avere al momento dell'atto di compravendita un tasso di interesse più alto di quando si cercava casa.

Oggi con i tassi in leggera flessione, la situazione è più stabile e la prospettiva è di

avere un secondo semestre in equilibrio e una **variazione tendenziale annua** solo lievemente negativa.

Il mercato immobiliare può trovare inoltre una **nuova spinta** anche dalla **legge 105/24**, detta "**Salva Casa**", soprattutto in un momento come questo in cui c'è un diffuso rallentamento e poche unità abitative anche da affittare rispetto alla domanda di casa attuale.

Secondo i dati Istat, solo il 4,2% degli immobili in Piemonte è completamente abusivo contro una media nazionale del 15%. Ciò nonostante circa il 70% del patrimonio immobiliare presenta comunque delle irregolarità, in maggioranza sanabili.

La **legge Salva Casa** è stata fortemente voluta e sostenuta dalla Fiaip, che ha contribuito in modo diretto alla sua formulazione con tre proposte accettate e inserite nel testo di legge: tolleranze per le piccole abitazioni, con un aumento della soglia al 6% per le piccole abitazioni; cambi di destinazione d'uso tra categorie omogenee, da uffici ad abitazioni, che saranno sempre ammessi con o senza opere, agevolando l'aumento dell'offerta abitativa; riduzione dei parametri per l'abitabilità non solo in riferimento alle altezze ma anche alla superficie minima degli ambienti.

Tutte soluzioni che vanno incontro ai cittadini. Si semplificano le procedure per sanare le difformità e si rende più semplice e trasparente la vendita di un immobile.



LAZIO

NEL 1° SEMESTRE 2024 A LATINA E NELLA PROVINCIA PONTINA SI REGISTRA UN ARRETRAMENTO DELLE TRANSAZIONI IMMOBILIARI

In calo i prezzi tra 2% e 7%. Ripartono gli acquisti immobiliari di prima casa con mutuo

E' stato presentato a Latina nei giorni scorsi nella sala "Sante Palumbo" del **Circolo Cittadino in piazza del Popolo**, l'osservatorio immobiliare **FIAIP MONITORA di Latina e provincia**.

L'iniziativa organizzata dal Collegio provinciale di Latina FIAIP, sotto la guida del presidente **Pietro Baglio** in sinergia con la Provincia di Latina e del presidente **Gerardo Stefanelli**, ha riscontrato una grande partecipazione da parte del pubblico, degli stakeholders che gravitano localmente nel modo dell'edilizia e delle compravendite immobiliari, componenti degli ordini professionali degli architetti e

degli ingegneri e le associazioni degli inquilini e dei proprietari.

Fiaip Monitora è il risultato sinergico degli agenti immobiliari professionali associati Fiaip, coordinati da **Santino Nardi**, referente dell'osservatorio Fiaip sul territorio di Latina e tutta la provincia pontina. In base ai dati raccolti emerge che nel 2023 abbiamo avuto fino ad un - 20% sui prezzi degli immobili ed il 2024 non ha ancora recuperato i valori trascorsi, anzi ha subito in tutta la provincia un ulteriore calo dei prezzi tra il 2 ed il 7% rispetto al precedente periodo.

Hanno avuto un incremento invece i prezzi delle case nuove + 2/4%.

I valori immobiliari nella provincia di Latina spaziano in città da un minimo di 700 euro/mq ad un massimo di circa 2.500 euro/mq, con picchi 6.000 euro/mq per le rinomate località turistiche ed un minimo di 400 euro/mq nei paesi circostanti.

*“L'Osservatorio è uno strumento molto importante per la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni relative ai valori immobiliari e al mercato degli affitti. Ringrazio la Fiaip, il presidente nazionale Baccarini e il presidente provinciale Fiaip Baglio – dichiara il **Sindaco di Latina Matilde Celentano** intervenuta alla presentazione del rapporto immobiliare di Latina – per aver organizzato nella nostra città l'evento di oggi e la tavola rotonda sulle nuove politiche per la casa e lo sviluppo economico delle città ed in particolare del territorio pontino. La Fiaip è un ottimo interlocutore dell'amministrazione comunale che rappresento: abbiamo già sottoscritto con la Federazione italiana Agenti immobiliari professionali di Latina un Protocollo d'intesa allo scopo di favorire un'adeguata offerta di abitazioni soprattutto per gli studenti universitari”.*

Ed il **Presidente della Provincia di Latina Gerardo Stefanelli** ha sottolineato intervenendo all'incontro come: *“è necessario valorizzare il patrimonio immobiliare in tutti i comuni della Provincia da Aprilia a Castelforte per tutelare e far crescere dal punto di vista economico e turistico tutto il territorio pontino . Attraverso una puntuale analisi svolta da Fiaip, sarà infatti possibile ricostruire periodicamente i diversi trend in continua evoluzione del mercato immobiliare ed incrociare i dati territoriali per avere una panoramica esaustiva degli asset di sviluppo strategici attesi da una Provincia che sta ambendo ad una crescita importante. Il Patrimonio immobiliare fotografato da Fiaip ci offre la possibilità di censire la capacità del nostro territorio di accogliere, oltre che di offrire quei servizi essenziali in*

termini di vivibilità dei luoghi. Lo studio raccolto da Fiaip apre una nuova riflessione interdisciplinare, sempre più completa ed aggiornata, che potrà sempre più tener conto di una realtà che non può essere disgiunta dall'analisi urbanistica sia a livello amministrativo che dal contributo degli ordini professionali competenti”

E proprio di **rigenerazione urbana e dello sviluppo futuro della città di Latina** ne hanno parlato l'Assessore all'Urbanistica del Comune **Annalisa Muzio**, intervenendo ad una **Tavola rotonda**, sulle **“Nuove politiche per la Casa e lo sviluppo economico di Latina”**, moderata dal giornalista economico **Vincenzo Cam-po**, in cui si è parlato di sviluppo economico, del recepimento del Salva Casa nel Lazio, delle nuove frontiere per l'urbanistica pontina, di recupero edilizio, sostenibilità ambientale e locazioni brevi ad uso turistico in un confronto a cui hanno preso parte il Vice Presidente della Provincia di Latina **Vincenzo Mattei** il Presidente Nazionale Fiaip **Gian Battista Baccarini**, il Presidente dell'ANCE di Latina **Pierantonio Palluzzi**, il Presidente di Confedilizia di Latina **Amedeo Palombo**, **Roberto Bassani**, Direttore generale di Auxilia Finance.

*“Le prospettive di sviluppo della città di Latina – ha sostenuto **Annalisa Muzio, Assessore all'Urbanistica di Latina** – passano oggi attraverso percorsi di rigenerazione urbana, parliamo dei Pinqua e dei contratti di quartiere, oltre che per una puntuale pianificazione che interessa diversi borghi e quartieri e in primis la Marina e il centro storico, che possiamo programmare direttamente avendo ricevuto dalla Regione Lazio la delega all'urbanistica. Dopo anni di blocco totale delle attività afferenti all'urbanistica e all'edilizia, stiamo ridando slancio al comparto e i nostri uffici stanno cercando di rispondere celermente alle esigenze di pratiche puntuali che possono essere evase anche attraverso i nuovi interventi normativi, come il decreto Salva Casa”.*



MESSINA

FIAIP MONITORA MESSINA: PRESENTATO IN CAMERA DI COMMERCIO L'OSSERVATORIO IMMOBILIARE

A Messina prezzi stabili e compravendite immobiliari in leggera flessione nel primo semestre 2024.

Il Presidente di Fiaip Messina **Maria Letizia Mangiapane** si dichiara pienamente soddisfatta per la grande partecipazione di operatori e professionisti del settore e per il risultato raggiunto nel Convegno tenutosi in Camera di Commercio nei giorni scorsi, occasione nella quale è stato presentato l'**Osservatorio del mercato immobiliare di Messina e Provincia** ed è stata analizzata nel dettaglio la **parziale applicabilità** della **legge "Salva Casa"** nella regione siciliana.

Dopo l'apertura dei lavori e gli interventi del Tesoriere Nazionale FIAIP **Carmelo**

Mazzeppi, del Presidente di Fiaip Sicilia **Maria Pia Barbagallo** e del Segretario regionale FIAIP Sicilia **Davide Volpe** si è proceduto alla illustrazione dei valori immobiliari del Comune di Messina e dei centri più popolosi della provincia. I dati raccolti, con la collaborazione del gruppo dei consiglieri provinciali **Alberto, Bellingheri, D'Italia, Giuffrida e Puleo**, si sono basati sul monitoraggio dell'andamento delle effettive compravendite immobiliari realizzate nel primo semestre 2024, al fine di fornire agli operatori del settore e ai cittadini informazioni precise

e reali sull'andamento del mercato immobiliare a Messina.

ANDAMENTO DEL MERCATO.

Nel **comune di Messina** i **prezzi degli immobili sono rimasti stabili**, ma le **compravendite hanno subito una leggera flessione** di quasi il 6% rispetto al semestre precedente, con una riduzione significativa nel centro città e nelle zone interessate dal progetto del Ponte sullo Stretto quali Ganzirri, Torre Faro, Sperone, Annunziata. Nella zona nord solo la Panoramica ha visto un leggero aumento delle transazioni. Al contrario, nella parte sud della città (S. Filippo, Zafferia, Mili, Galati, S. Margherita) si è registrato un incremento delle transazioni per la pre-

senza di immobili più recenti ed a prezzi più convenienti. Nonostante il turismo in crescita e la posizione strategica, Messina continua a fronteggiare sfide legate allo spopolamento e alle difficoltà economiche.

Sono seguiti poi gli interventi dei rappresentanti di associazioni di categoria e ordini professionali.

L'Avvocato Sebastiano Maio in qualità di Presidente Confedilizia Sicilia, evidenziando la difficoltà del patrimonio immobiliare, ha proposto delle misure necessarie per migliorare la situazione come l'azzeramento dell'IMU per gli immobili locati a canone concordato e l'estensione della cedolare secca a tutti i comuni. Relativamente al settore non residenziale,



ha prospettato l'applicazione della cedolare secca per le locazioni commerciali e la revisione delle norme contrattuali del '78, ritenute obsolete rispetto alla realtà commerciale di oggi.

Il **Notaio Silverio Magno** ha espresso dei dubbi sull'applicazione della Legge Salva Casa, auspicando che vi sia una chiara attuazione del provvedimento nazionale. Ha sottolineato in ogni caso che questo decreto crea una discrepanza tra gli aspetti della commercialità giuridica ed economica, sollevando interrogativi su ciò che è fattibile anche dopo la stipula dell'atto. Ha evidenziato inoltre le difficoltà nella vendita di immobili soggetti a plusvalenza per il bonus 110, in particolare quelli acquistati prima del 2006, quando nei contratti si dichiarava il prezzo corrispondente al valore catastale.

L'**Architetto Giuseppe Falzea** si è soffermato sull'importanza della Legge Salva Casa, che consente di sanare piccoli abusi edilizi, anche se riteneva più urgente

una revisione del testo unico dell'edilizia, con regole più semplici e chiare. A Messina, alcune norme, come le autorizzazioni paesaggistiche per sanare piccole difformità, non sono applicabili poiché il 72% del territorio rientra in zona ZPS. Ciò crea incertezza sull'applicazione corretta delle procedure amministrative.

Ha concluso gli interventi l'**Ingegnere Giampaolo Nicocia** che in riferimento all'applicazione in Sicilia dell'art. 9 bis sullo stato legittimo dell'immobile, spesso si riscontra difficoltà nel reperire i titoli abilitativi soprattutto quelli riguardanti costruzioni di epoca anteriore al 67. Inoltre ha espresso forti dubbi sul condono di piccole difformità quando queste interessano parti strutturali, che a suo avviso necessitano di conformità sismica onde evitare problemi dopo l'acquisto.

Tutte le parti coinvolte si sono date appuntamento al prossimo anno quando in Sicilia entrerà in vigore la legge di recepimento della legge 'Salva Casa'

NUOVE TIPOLOGIE DI CLIENTI DA FINANZIARE E L'IMPORTANZA DELLA COMPETENZA DEL CONSULENTE DEL CREDITO

a cura di **Roberto Bassani, Direttore Generale Auxilia Finance**



Negli ultimi anni, il mercato immobiliare ha visto emergere nuove tipologie di clienti con esigenze sempre più specifiche e diversificate. Tra i trend principali, si distingue quello relativo all'acquisto di seconde case, sia per uso personale sia come investimento, con l'obiettivo di metterle a reddito tramite affitti brevi. Un altro target di rilievo è rappresentato dai lavoratori frontalieri, un segmento con peculiarità che richiedono competenze specifiche per quanto riguarda la richiesta di mutui.

Il trend delle seconde case e degli affitti brevi

Secondo recenti dati di mercato, molti italiani acquistano seconde case non solo per il proprio utilizzo personale durante

le vacanze, ma anche come forma di investimento. Questa tendenza ha preso piede in particolare nelle località turistiche e nelle grandi città; comprare una seconda casa per questo tipo di utilizzo rappresenta non solo un investimento immobiliare, ma anche una strategia per diversificare le entrate. Negli ultimi anni si è registrato un aumento significativo anche degli acquirenti stranieri: investitori provenienti da paesi come Germania, Svizzera, Regno Unito e Paesi Bassi sono attratti dall'Italia non solo per il suo patrimonio culturale e paesaggistico, ma anche per la possibilità di ottenere rendimenti interessanti attraverso affitti brevi, soprattutto nelle zone ad alta affluenza turistica. A questi si aggiungono acquirenti extraeuropei, come statunitensi e cinesi, che vedono nell'acquisto di una seconda casa in Italia una forma di diversificazione patrimoniale e una via per garantire la presenza in uno dei paesi più affascinanti del mondo.

Accedere al finanziamento per questo tipo di immobili può essere più complesso rispetto a una prima casa: il mercato offre soluzioni finanziarie specifiche per chi desidera acquistare seconde case a uso investimento, con mutui che possono arrivare a coprire fino all'80% del valore dell'immobile, ma che variano in base alla banca e alla localizzazione dell'immobile stesso. Un consulente del credito esperto sa gui-

dare il cliente attraverso queste complessità, facilitando il processo di accesso al credito.

Il target dei frontalieri: una clientela con esigenze specifiche

Un altro segmento rilevante nel panorama dei clienti finanziabili è rappresentato dai lavoratori frontalieri. Si tratta di persone che risiedono in Italia ma lavorano in Svizzera, guadagnando in franchi svizzeri. Questa particolare condizione lavorativa comporta alcune sfide specifiche per l'accesso al credito, poiché non tutte le banche italiane prendono in considerazione i loro redditi, nonostante questi siano spesso più elevati rispetto agli standard italiani. I frontalieri, in particolare quelli che risiedono in Piemonte e nelle zone limitrofe al Lago Maggiore, possono incontrare difficoltà nell'ottenere mutui con percentuali di finanziamento elevate. Molti istituti bancari offrono mutui fino solo all'80-90% per questa categoria, mentre altre banche arrivano al 100% solo in casi particolari, come quando il cliente possiede un secondo immobile da mettere a garanzia. Le banche italiane, inoltre, sono soggette

a normative che le obbligano a prevedere la possibilità di pagare il mutuo in franchi svizzeri, qualora i cambi subissero fluttuazioni significative. Questo comporta una maggiore attenzione da parte degli istituti bancari nel valutare le richieste di mutuo da parte dei frontalieri, che spesso devono dimostrare una continuità lavorativa e una sicurezza contrattuale presso il loro datore di lavoro svizzero.

Anche in questo caso, il ruolo di un consulente del credito esperto è cruciale. I consulenti di Auxilia Finance, che lavorano nelle aree con una forte presenza di frontalieri, possiedono una conoscenza approfondita delle loro esigenze particolari. La loro esperienza sul campo consente loro di assistere i clienti in tutte le fasi del processo, dalla scelta del mutuo alla gestione delle normative fiscali e legali legate al lavoro in Svizzera. Abbiamo consulenti esperti di Auxilia Finance che operano nelle zone di Varese e Verbania, con uffici pronti a supportare chi ne avesse bisogno.

Consulta [qui](#) l'elenco degli Auxilia Point disponibili.



IN MEMORIAM PAOLA MARELLA

a cura di **Giuliano Olivati, Vicepresidente Fiaip con delega alla comunicazione e ai social media**



Paola Marella ha segnato uno spartiacque nella rappresentazione delle case e dell'immobiliare. Con lei arrivano in TV le case leccate, 'instagrammabili', e la ricerca di casa diventa una caccia al tesoro fashion.

Molto bene l'elevazione del buon gusto immobiliare, meno bene l'aver veicolato oggettivamente una visione poco impegnativa del lavoro di agente immobiliare: un po' di home staging, qualche visita leggera uso aperitivo, proponi tre case al potenziale acquirente et voila! l'affare è fatto.

Tutto funzionale allo spettacolo televisivo, e sempre con grandissimo charme e buon gusto da vera signora milanese...ma il lavoro di agente immobiliare è un'altra cosa.

È anzitutto valutazione scientifica della casa e uso della leva prezzo, attraverso la corretta determinazione del cartellino del prezzo da mettere sulla casa per venderla, nella dialettica con un proprietario che chiede sempre più del valore di mercato, e un acquirente che tende a offrire sempre meno.

La difficoltà sta sempre nell'acquisizione di un incarico a prezzo...ma questo non è figo, è molto professionale, tecnico, anche molto sapienziale e psicologico nel saper conquistare la fiducia del proprietario per spiegargli le dinamiche dei prezzi di mercato.

Più che un architetto o uno scenografo della casa qui ci vuole un economista immobiliare e uno psicologo, un po' quello che noi siamo; oltre che esperti nella gestione della trattativa in mediazione, che è la faticosa conciliazione del conflitto irrefrenabile tra due interessi in violenta contrapposizione, quello del proprietario venditore e quello dell'acquirente.

Che la terra ti sia lieve Paola. Ti rimpiangeremo, anzi ti abbiamo già rimpianto vedendo i tuoi emuli nei vari reality che pigiano sempre più sull'aspetto spettacolare e superficiale TV glam.

Ma del resto si sa, show must go on, e il metaverso televisivo è sempre piuttosto distante dalla vita reale.



Paola Marella

Nell'immobiliare c'è un prima Instagram e un dopo Instagram. Ormai le foto senza filtri non attirano visite, siamo abituati a vedere il mondo sotto quella lente.

Va detto onestamente che i filtri, se usati nel modo corretto e senza falsare colori proporzioni e ambientazioni, servono a rendere meglio una parte della ricchezza della visione tridimensionale umana, che è la macchina fotografica e da ripresa in assoluto più complessa e perfetta al mondo, superiore a qualsiasi macchina digitale.

Superato l'abuso di grandangolo, che fa sembrare grandissimi spazi piccoli e fa perdere assolutamente tempo a tutti (agente immobiliare, potenziale acqui-

rente, proprietario venditore) perché provoca solo delusione durante il sopralluogo, imparato dopo qualche anno di ubriacatura ad usare i filtri, ora questo standard è la nuova normalità della pubblicità immobiliare.

Il tutto si accompagna ad appartamenti allestiti attraverso almeno un minimo di home staging, cioè di scenografizzazione della casa.

Quindi rimane questa lezione dell'home staging, che è stato importato in Italia (dal 1972 che c'è in America) a partire dal 2008 da figure prominenti come Paola Marella.

Questo in effetti è il suo contributo positivo, come dicevo all'inizio.

PROMO PA FONDAZIONE OTTIENE LA CERTIFICAZIONE DI PARITÀ DI GENERE. SABRINA CANCELLIERI: “RICONOSCIMENTO DI UN IMPEGNO CONCRETO E COSTANTE”.

Tra le varie novità introdotte dal PNRR, vi è la Certificazione della Parità di Genere, introdotta in Italia secondo la norma UNI Pdr 125:2022 allo scopo di promuovere la presenza delle donne nel mondo del lavoro, anche in posizioni di leadership, come tassello fondamentale per lo sviluppo e la crescita economica del Paese.

PROMO PA, la Fondazione che fin dalla nascita fornisce servizi di supporto al Comitato per la promozione dell'imprenditorialità femminile **FIAIP DONNA** di FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), ha ottenuto la Certificazione il 6 agosto 2024. Un riconoscimento che testimonia il modo di operare della Fondazione, particolarmente attenta agli Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile - Sustainable Development Goals (SDGs) dell'ONU - dell'Agenda 2030 e in particolare al Goal 5, che si propone di raggiungere l'uguaglianza di genere ed emancipare tutte le donne e le ragazze.

“Si tratta per la Fondazione di un impegno concreto alla diffusione della parità di genere come cultura dell'agire aziendale nei propri settori di attività, che comprendono in particolare l'attività di ricerca, la progettazione ed erogazione di corsi di formazione, l'organizzazione di eventi, nonché i servizi di supporto e assistenza tecnica per facilitare i rapporti tra imprese e pubbliche amministrazioni - afferma Ioletha Pannocchia, Direttrice Generale di Promo PA Fondazione”.

Secondo l'ISTAT, in questi settori la quota



delle posizioni lavorative occupate da donne nelle imprese attive con almeno 50 addetti varia dal 45,6% per le attività

di direzione aziendale e consulenza gestionale, al 54,8% per le attività di supporto alle funzioni d'ufficio e altri servizi di supporto alle imprese, fino ad arrivare al 72,7% nel settore dell'istruzione.

*"PROMO PA, con un'un'ampia presenza femminile nel proprio organico, anche con funzioni direttive, intende il raggiungimento della certificazione non come un punto di arrivo - **prosegue Pannocchia** - ma un punto di partenza per un miglioramento continuo, basato su alcuni pilastri essenziali che costituiscono i KPI previsti dai protocolli e che devono essere adottati dalle organizzazioni che intendono adeguarvisi: cultura e strategia aziendale, governance del sistema, processi di selezione e gestione del personale, opportunità di crescita, equità remunerativa e sostegno alla genitorialità".*

Un approccio integrato dunque, che mira a fornire strumenti concreti per agire ed essere parte attiva di un cambiamento che promuova la libertà e l'uguaglianza in ogni ambito lavorativo. *"PROMO PA Fondazione, da anni al nostro fianco, si dedica da sempre alla*



*promozione della parità di genere e delle pari opportunità - **afferma Sabrina Cancellieri**, coordinatrice*

*nazionale di FIAIP DONNA. Il nostro Comitato nasce per valorizzare e sostenere le attività imprenditoriali delle donne che svolgono l'attività di agente immobiliare, al fine di promuovere l'imprenditoria femminile e l'occupazione in genere e il riconoscimento di PROMO PA in questa ottica è particolarmente qualificante per entrambi, poichè promuove con cognizione di causa la cultura della parità di genere mettendo in pratica strategie per comprendere e affrontare la disparità nei luoghi di lavoro ed evidenziando come le politiche di gestione del personale, quali la flessibilità lavorativa e la conciliazione tra vita e lavoro, possano contribuire a promuovere una reale equità. Per noi è importante riflettere e far riflettere su come andare oltre il rispetto formale delle norme per costruire una cultura organizzativa positiva e inclusiva. Congratulazioni a PROMO PA per questo importante traguardo - **conclude Cancellieri** - il giusto riconoscimento di un impegno concreto e costante che va di pari passo con i nostri obiettivi."*

Brevi dal mercato

a cura di Il Sole 24 ORE

Immobiliare: Crif, +1,2% compravendite residenziali II trim, +0,8% prezzo/mq III trim.

Nel secondo trimestre 2024 si rileva un primo ritorno alla crescita del mercato immobiliare, dopo una frenata delle compravendite residenziali che durava da sei trimestri. Nel secondo trimestre il numero di compravendite residenziali cresce infatti del +1,2% rispetto al corrispondente trimestre 2023. Nel corso del secondo trimestre 2024 la percentuale di compravendite residenziali effettuate grazie all'assistenza di nuovi mutui casa cresce al 41,4% rispetto al 38,6% del primo trimestre e al livello minimo di sempre registrato nel quarto trimestre 2023 (37%). Per quanto riguarda i valori di mercato, il prezzo/mq degli immobili oggetto di garanzia di mutuo ipotecario registra un nuovo incremento nel terzo trimestre 2024 e segna un +0,8% rispetto al terzo trimestre 2023. Più in dettaglio, gli immobili usati registrano un incremento del prezzo al metro quadrato pari al +6,7% e gli immobili nuovi segnano un incremento del +1,8%. Gli immobili ristrutturati segnano una più moderata crescita del +0,2%. Analizzando infine l'andamento dei prezzi a livello territoriale - sempre su base annuale - il maggiore incremento si rileva nel Centro e nel Sud e Isole, rispettivamente con un +1,1% e +1,0%, mentre il Nord-Est registra un debole aumento dello 0,2% e il Nord-Ovest una contrazione del -1,5%. Il valore medio dell'immobile oggetto di garanzia nel terzo trimestre 2024 si posiziona attor-

no ai 168.000 euro, mentre la superficie commerciale media degli immobili offerti a garanzia del mutuo rimane stabile attorno a 110 mq.

Mutui: Crif, +7,2% richieste mutui e surroghe in 9 mesi, +18,8% a settembre

La media dei mutui a tasso variabile continua a contrarsi, dopo il terzo taglio consecutivo al costo del denaro da parte della Bce, passando dal 4,3% del secondo trimestre 2024 al 4,1% nel terzo trimestre per arrivare al 3,8% di inizio ottobre. Tassi in decisa contrazione da inizio anno - per mutui sia a tasso fisso sia a tasso variabile - supportano la nuova ripresa delle richieste di nuovi mutui e surroghe che nei primi nove mesi del 2024 cresce del 7,2%, segnando un'accelerazione pari al +18,8% a settembre. E' quanto emerge dalla Bussola Mutui Crif - Supermarket. Aspettative sempre più definite di ulteriori riduzioni dei tassi di riferimento nel corso dei prossimi trimestri potrebbero spingere verso un'accelerazione della ripresa delle erogazioni mutui nel corso dei prossimi trimestri, erogazioni già in crescita del +6,9% nel secondo trimestre 2024.

Nel dettaglio, sul canale online la domanda di mutui di surroga spiega nel terzo trimestre il 40% del totale richieste, dopo aver rappresentato circa il 43% delle richieste nei due trimestri precedenti. La domanda di mutui per acquisto casa torna a crescere, spiegando nel terzo trimestre circa il 50% delle

richieste online. Nonostante il taglio dei tassi a ottobre, rimane invariata l'elevata differenza fra indici Irs e indici Euribor, di conseguenza continua anche nel terzo trimestre l'integrale polarizzazione della domanda di nuovi mutui sul canale online verso la scelta di un mutuo a tasso fisso, che raccoglie il 99% delle preferenze di privati e famiglie.

Usa: Case-Shiller, prezzi case 20 maggiori città +4,6% annuale a settembre, sotto stime

I prezzi delle case, negli Stati Uniti, continuano a salire rispetto a un anno prima, anche se a un passo più lento rispetto ai mesi precedenti, grazie al calo dei tassi sui mutui. Su base mensile, registrati invece cali. Secondo l'indice Case-Shiller, i prezzi delle 20 maggiori città degli Stati Uniti sono aumentati per il diciannovesimo mese consecutivo rispetto a un anno prima: a settembre, sono aumentati del 4,6%, con le attese al 4,8%, dopo il 5,2% del mese precedente, con un ribasso mensile dello 0,3%. Rispetto a un anno prima, i prezzi nell'intera nazione sono aumentati del 3,9%, dopo il 4,3% del mese precedente. Nelle 10 maggiori città, aumento del 5,2%, dopo il 6% del mese precedente. Rispetto a un mese prima, i prezzi in tutta la nazione sono diminuiti dello 0,1%, quelli delle 10 maggiori città sono diminuiti dello 0,4%. Per il quinto mese di fila, New York City (+7,5%) guida la classifica delle città con i maggiori rialzi annuali tra le principali 20 città.

Casa: Nomisma-Crif, con acquisto più difficile 60% di domanda va su affitto

'A fronte di 3 milioni di famiglie che nei prossimi 12 mesi dichiarano un inte-

resse all'acquisto, le condizioni per concretizzare la compravendita, però, non sempre sono accessibili, al punto che la 'domanda reale' vede coinvolte 980mila famiglie, un numero elevato se confrontato con le 700mila compravendite di abitazioni previste a consuntivo dell'anno 2024. Contemporaneamente, la quota di famiglie in locazione che considera l'affitto come unica soluzione possibile a fronte della mancanza di risorse per accedere alla compravendita è passata dal 56% nel 2023 al 59,3% del 2024'. Lo dice il 17mo Rapporto sull'Abitare 2024 realizzato da Nomisma con il supporto di Crif e presentato oggi a Roma nella sede di Confindustria. Secondo il Rapporto 'anche nel 2024 la metafora della casa-impossibile sembra calzante per descrivere la situazione in cui si trovano tantissimi italiani', con un reddito disponibile eroso dall'inflazione al punto che 'per 3 famiglie su 5 rimane inadeguato o appena sufficiente per far fronte alle necessità'. La percentuale di famiglie che intendono perfezionare l'acquisto di casa ricorrendo a un mutuo sebbene rimanga ancora molto elevata, passa dal 77,9% del 2023 al 75,6% del 2024, dice ancora il Rapporto Nomisma-Crif. 'Nel primo trimestre 2024 - segnala - oltre all'attesa flessione del numero di compravendite con mutuo (-15,1%), si è assistito per la prima volta dopo alcuni anni anche a una lieve diminuzione degli acquisti non sostenuti da credito (-2,9%)'. 'Tuttavia - aggiunge - nel secondo trimestre si è manifestata un'inversione di tendenza, con un risultato positivo, pari a +3,9%, per le transazioni sostenute da mutuo. Sono ancora in lieve calo, invece, quelle non sostenute da credito'. In termine di importi, il volume erogato per il finanziamento di nuovi

mutui nel 2023 si era assestato intorno ai 41 miliardi di euro, scontando una flessione annua del -25,4 per cento. Il primo semestre 2024, con 19,8 miliardi di euro, vede una forte attenuazione del calo su base tendenziale (-4,9%) e congiunturale (-3%). Nel complesso le percezioni degli operatori confermano un progressivo allentamento dei criteri di offerta sui finanziamenti alle famiglie adottati dalle banche nel corso del 2024 relativamente all'acquisto di abitazioni. Sempre secondo il Rapporto, la quota di famiglie che dichiara di avere difficoltà nel pagamento delle rate del mutuo oggi si attesta al 4,3% contro il 6% del 2023 e il 7,5% del 2022.

Immobiliare: Dondi (Nomisma), servono più investimenti corporate nel residenziale

‘Dobbiamo immaginare un sistema di offerta residenziale che sia diverso rispetto a quello che c'è oggi sul mercato’. Lo ha affermato nel suo discorso Luca Dondi, di Nomisma, all'evento sull'immobiliare ‘Investire a Milano’, organizzato dal Gruppo 24 Ore. La priorità, secondo Dondi, ‘è il recupero alle allocazioni di una parte dell'offerta privata che sceglie oggi destinazioni diverse’. ‘La seconda sollecitazione’ è sugli ‘investimenti infrastrutturali che forzano la maglia del confine comunale’, ha continuato Dondi. Il terzo consiglio, invece, ‘chiama in causa il mercato immobiliare corporate’ residenziale, che secondo i dati presentati da Nomisma per l'evento non è una priorità degli investitori. Nel 2024, infatti, gli investimenti corporate in ambito residenziale hanno rappresentato solo lo 0,25% dei circa 6,4 miliardi di euro investiti nei primi nove mesi del 2024. Secondo i dati, la cresci-

ta della città’ dal punto di vista immobiliare avviene attraverso alcuni volani: in primis gli studenti, con l'11% degli universitari italiani che nel 2024 studiano in un Ateneo o una scuola di alta formazione milanese. Il 66% di questi sono fuori sede, mentre l'8% sono stranieri. Anche il turismo sta influenzando il mercato immobiliare: +19% sul 2019 e +25% sul 2022, con 8,5 milioni di ingressi in città’ e 11,5 nell'area urbana. In generale il 2024 ‘mostra un altro segno più, con 527mila arrivi a gennaio e 900mila turisti a luglio. Nei primi sette mesi del 2024 Milano ha registrato 5,2 milioni di arrivi’, si legge nel report, ‘vuol dire che ci si sta abituando a ricevere circa 750mila turisti al mese’.

Consulta: ribadita indeducibilità dall'Irap dell'Imu sugli immobili strumentali

La Corte costituzionale, con la sentenza n. 171, depositata oggi, si è nuovamente pronunciata sulla questione di legittimità costituzionale dell'indeducibilità dell'Imu sugli immobili strumentali dall'Irap e ha dichiarato la manifesta infondatezza della questione sollevata dalla Corte di giustizia tributaria di Milano. La Consulta, in sostanza, ha ribadito quanto già affermato con la sentenza n. 21 del 2024, ovvero che, in riferimento all'Irap, mancano ‘quelle evidenze normative che hanno condotto questa Corte con la richiamata sentenza n. 262 del 2020 a riconoscere carattere strutturale alla deduzione dell'Imu sugli immobili strumentali con riguardo all'Ires e, di conseguenza, a ritenere vulnerata, in forza della prevista totale indeducibilità, la coerenza interna dell'imposta. La diversità della natura dei due tributi, dei loro presupposti, delle specifiche basi imponibili e delle preci-

pue discipline evidenzia come le medesime argomentazioni della sentenza di questa Corte n. 262 del 2020 non possono essere estese all'Irap'. La Corte ha anche chiarito che non vi è un fenomeno di doppia imposizione giuridica, perché i presupposti di Imu e Irap sono diversi. La sentenza ha altresì dichiarato non fondate le questioni sollevate dal medesimo rimettente e dalla Cgt di primo grado di Reggio Emilia in riferimento al principio di uguaglianza, in quanto le affermazioni contenute nella citata sentenza n. 262 del 2020, con la quale la Corte costituzionale ha sottolineato - ma nel contesto di una riscontrata rottura del principio di coerenza - l'indebita penalizzazione delle imprese che abbiano scelto di investire gli utili nell'acquisto della proprietà degli immobili strumentali, non si prestano a essere pedissequamente traslate in riferimento al regime dell'Irap.

La pronuncia ha anche dichiarato manifestamente inammissibile la questione sollevata in riferimento all'art. 41 Cost. dalla Cgt di Milano; nonché quelle sollevate dalla Cgt di Reggio Emilia in riferimento all'art. 53 Cost. e, con riguardo agli artt. 3 e 53 Cost, sull'art. 5, comma 3, del decreto legislativo n. 446 del 1997.

Costruzioni: Salvini, entro fine anno il nuovo Testo unico in Cdm

Conclusione del confronto con gli operatori entro fine anno e poi subito il passaggio in Consiglio dei Ministri.

E' il cronoprogramma disegnato dal ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini per l'adozione del nuovo Testo unico per l'edilizia e le costruzioni.

L'annuncio è arrivato in risposta a una specifica interrogazione proposta durante il question time alla Camera.

'Puntiamo a una riforma organica del Testo unico sull'edilizia - ha spiegato Salvini -, semplificando e sburocratizzando, per fare chiarezza e semplificare le regole.

Il prossimo passo sarà un disegno di legge sul tema del riordino e della semplificazione della disciplina in materia di edilizia e costruzioni: contiamo entro fine anno di concludere il confronto sul tema e di portare un testo condiviso in Cdm'.

Il ministro ha poi annunciato che a breve saranno anche approvati in Conferenza Unificata i moduli, da utilizzare comune per comune, per le richieste di sanatoria delle piccole difformità edilizie consentite dal decreto Salva-casa.



Bonus: così la Manovra 2025 colpisce single e lavori in casa. Costi e simulazioni

Tra i soggetti con un reddito da 75mila a 100mila euro è meno penalizzato chi ha due figli. L'effetto a regime sarà di 900 milioni di euro e si sentirà soprattutto in caso di introiti oltre i 100mila euro

di **Dario Aquaro e Cristiano dell'Oste**

Il taglio dei bonus farà perdere circa 900 milioni di euro all'anno ai contribuenti con i redditi più alti. Le stime dell'Upb quantificano così l'effetto a regime del meccanismo in arrivo con la legge di Bilancio. Ma la perdita non sarà uguale per tutti coloro che dichiarano redditi oltre i 75mila euro. A rimetterci – secondo l'elaborazione del Sole 24 Ore del Lunedì – saranno soprattutto i contribuenti che ricadono in una (o più) di queste tre situazioni: non hanno figli fiscalmente a carico, i single in particolare; dichiarano più di 100mila euro; eseguiranno lavori di ristrutturazione edilizia o riqualificazione energetica dal 2025. Il Ddl di Bilancio per il 2025 prevede un tetto alle spese che i contribuenti potranno portare in detrazione (con l'eccezione

delle spese mediche, escluse dai tagli). Il plafond sarà modulato su due fasce di reddito dichiarato: da 75mila a 100mila euro il limite "teorico" di oneri detraibili sarà 14mila euro; oltre i 100mila euro sarà 8mila euro. Per conoscere il limite "effettivo" bisognerà moltiplicare questi due importi per un coefficiente legato al numero di figli a carico: 0,5 se non ci sono figli; 0,7 se c'è un figlio; 0,85 se ce ne sono due; 1 se ce ne sono tre o più (o se c'è almeno un figlio disabile). In altre parole, un contribuente che dichiara 82mila euro – come nel primo degli esempi illustrati in coda – avrà un plafond di 7mila euro (cioè 14mila moltiplicato per 0,5). Mentre uno con tre figli conserverà i 14mila euro. I dati Inps sull'assegno unico, comunque,

indicano che i genitori con tre o più figli sono soltanto il 9,2%; quelli con due il 38,2% e quelli con un figlio il 52,6 per cento. Nella maggior parte dei casi, perciò, il plafond con cui si troveranno a fare i conti le famiglie ad alto reddito sarà inferiore alle cifre teoriche di partenza.

Qualche simulazione dimostra che la presenza di due figli – per chi ha un reddito tra 75mila e 100mila euro – di solito genera un plafond abbastanza capiente da assorbire tutte le spese detraibili sostenute per bambini e ragazzi. Per renderse-ne conto basta prendere a riferimento la spesa media detratta nelle dichiarazioni 2023: dalla mensa scolastica (569 euro) alle attività sportive (242 euro), fino alle tasse universitarie (1.986 euro) e agli affitti degli studenti fuori sede (1.974 euro). Tutti questi oneri, infatti, hanno singoli limiti di spesa piuttosto contenuti e spesso vengono divisi a metà tra i genitori.

Discorso diverso per i contribuenti che dichiarano più di 100mila euro. Proprio in virtù del plafond di partenza più basso potrebbero incappare nella tagliola della manovra anche se hanno uno o due figli, soprattutto se si tratta di ragazzi iscritti a un'università lontano da casa.

L'impatto dei bonus casa

Anche quando ci sono i figli a far lievitare il limite di spesa massima detraibile, c'è un fattore che può sempre far saltare il banco: le spese per ristrutturazione edilizia o riqualificazione energetica. Per questi lavori è facile investire decine di migliaia di euro. Le statistiche – che pure conteggiano anche le quote condominiali – mostrano che la rata di spesa annua (cioè un decimo di quanto investito) è nettamente più alta rispetto agli altri oneri agevolati. Ad esempio, se nel 2025 saranno pagati

55mila euro per sistemare un appartamento, bisognerà sottrarre dal plafond 5.500 euro all'anno per dieci anni. E ciò a prescindere dal fatto che quella spesa sia detraibile al 50% (prima casa o al 36% (altri immobili), come prevede la manovra. Si salveranno, perché fuori dal blocco, solo le spese pagate entro il 2024.

È difficile dire quante ristrutturazioni verranno eseguite nel 2025. Siamo reduci da anni di superbonus e il ritorno al 36-50% potrebbe deprimere gli investimenti. Già prima del Covid e del 110%, però, i contribuenti oltre i 75mila euro erano tra i maggiori utilizzatori dei bonus casa e ogni anno l'8% di loro indicava nel 730 o in Redditi la prima rata di un bonus decennale. Lo rileva anche l'Upb: «Quasi tutti i contribuenti che subiscono la decurtazione hanno effettuato spese per ristrutturazioni».

Su un punto, tuttavia, bisogna essere chiari. Da un lato, è vero che i bonus casa non hanno un "valore sociale" come quelli per i figli e la salute. Dall'altro lato, tutte le analisi degli esperti sulle *tax expenditures* hanno evidenziato che questi bonus servono a contrastare il nero, a supportare l'edilizia e a promuovere l'efficientamento degli immobili o l'antisismica. Il venir meno di questi effetti va gestito, se non si vogliono avere cattive sorprese in futuro.

Effetti casuali sui redditi

L'incrocio tra il plafond generale e i singoli oneri detraibili potrà generare anche effetti casuali.

Chi ha più figli – proprio in virtù dell'incremento del plafond – potrebbe riuscire a detrarre spese che non hanno nulla a che vedere con la prole, come quelle per l'intermediazione immobiliare o l'assicurazione sulla vita (indicata in dichiarazione

da oltre il 30% dei soggetti ad alto reddito). Un'altra variabile è la presenza di altri contribuenti nella stessa famiglia o in relazione allo stesso immobile. La spesa per i bonus casa potrebbe essere ottimizzata se c'è un comproprietario con cui dividerla (magari un coerede). O, ancora, il coniuge potrebbe assorbire parte degli oneri per i figli, ma non se ha un reddito molto basso, perché in questo caso potrebbe essere incapiente. Se invece il coniuge applica il regime forfettario la possibilità di sfruttare oneri detraibili è preclusa all'origine. Le statistiche ufficiali indicano comunque che più del 90% dei soggetti con redditi oltre i 75mila euro sono dipendenti e pensionati. Il resto sono titolari di partita Iva con proventi troppo alti per rientrare nel forfait.

GLI ESEMPI

Il single senza figli

Contribuente con un reddito di 82.000 euro senza figli a carico. Limite di spese detraibili 7.000 euro (14.000 x 0,5).

Spese detraibili:

- 7.000 euro per ristrutturazioni edilizie (quota annua della spesa di 70.000 euro sostenuta nel 2025);
- 2.500 euro per ecobonus (quota annua della spesa di 25.000 euro);
- 500 euro per acquisto arredi (quota annua della spesa di 5.000 euro sostenuta nel 2025);
- 364 euro per assicurazione vita e invalidità.

Il risultato

Le spese detraibili nel nostro esempio (10.364 euro) superano di 3.364 euro il limite un figlio all'università.

Un figlio all'università

Contribuente con un reddito di 78.000 euro, con un figlio a carico iscritto all'università. Limite di spese detraibili 9.800 euro (14.000 x 0,7).

Spese detraibili:

- 993 euro per tasse universitarie (quota del 50% riferibile a un genitore);
- 987 euro per locazione di studenti fuori sede (sempre 50% riferibile a un genitore);
- 672 euro di erogazioni detraibili al 30%;
- 364 euro per assicurazione vita e invalidità;
- 500 euro per ecobonus condominiale (quota annuale);
- 373 euro per altri oneri detraibili al 19%.

Il risultato

I 3.889 euro di spese detraibili non superano il limite genitore di tre figli.

Genitore di tre figli

Contribuente con un reddito di 90.000 euro, con tre figli a carico (due alle elementari, uno alle medie). Limite di spese detraibili 14.000 euro (14.000 x 1).

Spese detraibili:

- 1.334 euro per interessi su mutuo stipulato nel 2025;
- 873 euro per spese d'agenzia sull'acquisto della casa;
- 569 euro di spese scolastiche (quota del 50% riferita a due figli);
- 363 euro di spese sportive (quota del 50% riferita a tre figli);
- 172 euro per assicurazione calamità naturali.

Il risultato

I 3.311 euro di spese detraibili non superano il limite genitore di figli adulti.

Genitore di figli adulti

Contribuente con un reddito di 115.000 euro e un figlio non più fiscalmente a carico. Limite di spese detraibili 4.000 euro (8.000 x 0,5) perché, superando il reddito di 100.000 euro, il calcolo della spesa massima detraibile parte da 8.000 euro.

Spese detraibili:

- 953 euro di erogazioni liberali detraibili al 26%;
- 516 euro di altri oneri detraibili al 19%;
- 250 euro di bonus ristrutturazioni su parti comuni (rata annuale della spesa riferibile pro quota al contribuente).

Il risultato

I 1.719 euro di spese detraibili non superano il limite.

Un figlio alle medie

Contribuente con un reddito di 110.000 euro, con un figlio a carico alla scuola media. Limite di spese detraibili 5.600 euro (8.000 x 0,7).

Spese detraibili:

- 331 euro di spese scolastiche (quota del 50% riferita al figlio);
- 125 euro di spese per sport dei ragazzi (quota 50%);
- 5.500 euro di spese per ristrutturazio-

ni (quota annua della spesa di 55.000 euro sostenuta nel 2025);

- 500 euro per acquisto arredi (quota annua della spesa di 5.000 euro sostenuta nel 2025).

Il risultato

Le spese detraibili (6.456 euro) superano di 856 euro il limite genitore di due figli.

Genitore di due figli

Contribuente con un reddito di 120.000 euro con due figli a carico, entrambi universitari. Limite di spese detraibili 6.800 euro (8.000 x 0,85).

Spese detraibili:

- 2.403 euro di tasse universitarie (quota del 50% per i due figli);
- 2.050 euro di locazione studenti fuori sede (quota del 50%);
- 420 euro per assicurazione vita e invalidità;
- 911 euro di erogazioni liberali detraibili al 30%;
- 1.466 euro di spese funebri;
- 516 euro di altri oneri detraibili al 19%.

Il risultato

Le spese detraibili (7.766 euro) superano di 966 euro il limite.

MERCATO IMMOBILIARE

I servizi immobiliari toccano i 40 miliardi (+45% in 10 anni)

Laura Cavestri

L'industria dei servizi immobiliari in Europa (gestione, consulenza, progettazione, ecc.) negli ultimi dieci anni è cresciuta più delle costruzioni: +60% (rispetto a un +55 per cento). Non solo. Nel 2023 il fatturato dei servizi immobiliari

ha toccato i 40 miliardi di euro, con un incremento del 9,6% sull'anno precedente. Ma il fatturato medio per dipendente è aumentato del 26,5% a dimostrazione che ci sono ampi margini di crescita. Infine, in Italia, il peso di costruzioni e attività immobiliari rispetto al Pil è cresciuto ancora nel corso del 2023 raggiungendo e superando quota 19,5%, allineato alla media continentale del 19,4, ma soprattutto consolidando il ruolo da coprotagonista svolto dal real estate all'interno dell'economia nazionale, insieme a industria e commercio.

È quanto è emerso a Milano nel corso del "Primo forum nazionale sull'industria dei servizi immobiliari", nel quale è stato presentato il "Rapporto sulla filiera dei servizi in Europa e in Italia" realizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con le principali società di settore. Costruzioni e attività immobiliari italiane, a partire dal 2015, hanno visto la loro quota aumentare di 2,5 punti percentuali, con un incremento superiore ai 3,5 punti percentuali tra il 2018 e il 2023.

Secondo Scenari Immobiliari, al I forum sulla filiera di settore, in Italia, il peso di costruzioni e attività immobiliari rispetto al Pil è cresciuto ha raggiunto quota 19,5%, allineato alla media continentale del 19,4, ma soprattutto consolidando il ruolo da coprotagonista insieme a industria e commercio (che invece si sono indeboliti)

«Il mercato italiano ha dimostrato, e sta continuando a dimostrare, una solida capacità di resilienza e una buona tenuta nonostante il perdurare, e il susseguirsi di sempre nuove, tensioni e conflitti geopolitici - ha detto Mario

Breglia, presidente di Scenari Immobiliari in apertura del Forum -. La vera rivoluzione del settore immobiliare è l'impressionante crescita delle attività al servizio non solo di una gestione più efficiente, ma anche della progettazione, della vendita. L'immobile diventa un luogo intorno a cui si accentua la presenza di servizi sempre più innovativi e la tecnologia la fa da padrona».

Sotto il profilo dell'occupazione, il settore delle costruzioni coinvolge il numero maggiore di occupati, ormai prossimo ai 14 milioni di lavoratori in Europa, pari a poco più del 5,5% della forza lavoro complessiva. Le imprese attive nel settore sono 3,4 milioni, con una dimensione media di poco inferiore ai 3,6 addetti per impresa. La Germania, con 2,77 milioni di occupati distribuiti in quasi 392 mila imprese e una dimensione media di 7,1 addetti per azienda, è ancora una volta il più grande mercato europeo in termini di occupazione e distanzia il secondo, Regno Unito, di quasi 750 mila unità, pari a più di un terzo della forza lavoro occupa-

ta in Uk. In Francia, gli ormai 1,86 milioni di occupati nel settore delle costruzioni raggiunti nel corso del 2023, sono il risultato di un costante percorso di crescita (+15,5% rispetto al 2015) che restituisce un livello di dinamicità, insieme alla Germania, secondo solo a quanto fatto registrare dalla Spagna (+29,2 per cento). In Spagna, tra il 2015 e il 2023, il numero di imprese è aumentato del 16,5%, passando da 380 mila a quasi 445 mila. In aumento anche il numero di occupati, cresciuto del 29,2 per cento, da 1,07 milioni a 1,38 milioni, portando la dimensione media aziendale dai 2,8 addetti del 2015 ai 3,1 del 2023 (+11% circa).

L'Italia, con quasi 1,54 milioni di occupati, in crescita del 10,3% rispetto al 2015, distribuiti in 518 mila imprese (-5,2% rispetto all'anno precedente e -4% circa rispetto al 2015), risulta ancora caratterizzata da dimensioni medie aziendali ridotte, tre occupati per impresa nel 2023, in avvicinamento nel corso dell'ultimo anno alla media spagnola.

Il settore dei servizi immobiliari ha un peso minore rispetto al totale della forza lavoro dei diversi Paesi, con una media europea stabilmente inferiore all'1,1%, corrispondente a 2,49 milioni di addetti. A questi si somma un numero di occupati "indiretti" pari a poco meno di 950 mila unità. In Italia gli addetti diretti superano di poco le 285 mila unità (meno 13,3 per cento rispetto al 2022), cui vanno a sommarsi poco più di 120 mila addetti "indiretti". La percentuale sulla forza lavoro complessiva (1,1%) continua a essere allineata alla media europea, mentre ancora molto bassa risulta essere la dimensione media delle imprese, stabilmente pari a 1,3 addetti per azienda. Gli indicatori di

settore descritti in precedenza sono il risultato della combinazione tra andamento negativo del numero di imprese (-12% circa tra il 2015 e il 2023), marcata riduzione degli occupati nel corso del 2023 (-28 mila addetti) dopo quasi un decennio di stabilità (quasi 315 mila nel 2015 e poco meno di 287 mila nel 2023), peso rispetto alla forza lavoro complessiva (1,2% medio nel periodo 2015-2023) e dimensioni medie aziendali (1,3 addetti per impresa tra 2015 e 2023).

«Il 2024 si sta rivelando dunque un nuovo momento di cambiamento per il real estate, caratterizzato da dinamiche di crescita e fondamentali economici irregolari e peculiari rispetto ai diversi mercati con livelli di rischiosità in rapida riduzione a partire dal secondo semestre e un riallineamento con gli andamenti storici di comparto in grado di offrire maggior certezze agli operatori e agli investitori riguardo i risultati attesi - ha sottolineato Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari -. I prossimi dieci anni saranno caratterizzati da cambiamenti di carattere sociale ed economico ancora più straordinari del decennio precedente. L'evoluzione continua è caratteristica affine alla creatività che ha permesso e permetterà il costante mutamento di modalità di vita e relazioni.

Un elemento che emerge dall'analisi - ha concluso Zirnstein - è che le commesse sono cresciute significativamente in questi anni, ma non altrettanto l'equo compenso.

Questo significa che non manca il lavoro né la richiesta di qualità, ma si assiste a un progressivo impoverimento cui va posto rimedio».

MERCATO IMMOBILIARE

Casa, per comprare Monza è più costosa di Roma e a Firenze affitti più cari che a Milano

Evelina Marchesini

Milano è la città più cara per comprare un appartamento, indubbiamente un dato che non sorprende. Ma può invece essere interessante osservare che Monza

si trova ben al di sopra, in classifica, di Roma, piazzandosi al quarto posto rispetto all'ottava posizione della Capitale. La classifica cambia ulteriormente se si prende in considerazione il costo dell'affitto: Firenze richiede infatti un portafoglio più capiente di Milano e subito dopo il capoluogo lombardo viene un'altra città della stessa regione, Como. Ecco dunque di seguito i risultati di un'elaborazione condotta da Casa.it.

«L'appartamento è la tipologia più richiesta da chi cerca casa e i prezzi variano molto da città a città sia per la vendita sia per l'affitto, con una crescita annuale media dei prezzi per questa tipologia nei capoluoghi italiani del 3,6% per la vendita e del 9,1% per l'affitto», esordisce l'analisi di Casa.it.

Il portale ha analizzato i prezzi medi richiesti per gli appartamenti in vendita e in affitto nei capoluoghi italiani prendendo in considerazione gli annunci online a settembre 2024 e ha stilato la classifica di quelli dove gli appartamenti sono più cari e dove sono più convenienti. Per quanto riguarda gli appartamenti in vendita, Milano è la più costosa con un prezzo medio di 509.054 euro, che è cir-

L'analisi di Casa.it prende in esame i prezzi medi degli appartamenti sul portale e rileva aumenti, nei capoluoghi italiani, del 3,6% per la vendita e del 9,1% per la locazione

ca il doppio rispetto alla media dei capoluoghi di 259.931 euro, superando dell'8% Bolzano, che è al secondo posto con 472.641 euro e del 36% Firenze, al terzo po-

sto con 375.081 euro. Al quarto posto si piazza Monza con 363.180 euro, al quinto Bergamo con 344.696 euro, al sesto Verona con 343.018 euro, al settimo Treviso con 338.082 euro, all'ottavo Roma con 334.281 euro, al nono Trento (331.439 euro) e al decimo Venezia (325.039 euro).

Le più care e le più convenienti

Per gli appartamenti in affitto, Firenze è al primo posto con un canone medio mensile richiesto di 1.999 euro rispetto alla media dei capoluoghi di 1.363 euro, seguito da Milano con 1.899 euro e Como con 1.818 euro. In quarta posizione c'è Roma con 1.574 euro, in quinta Bologna con 1.366 euro, in sesta Venezia (1.267 euro), in settima Napoli (1.190 euro), in ottava Lucca (1.173 euro), in nona Massa con 1.159 euro e in decima Monza con 1.143 euro.

Per comprare un appartamento la città più conveniente secondo Casa.it è Carbonia (Sardegna), dove il prezzo medio è di 82.697 euro con un divario rispetto alla città più cara di 426.357 euro. La seconda città più economica è Caltanissetta con 89.207 euro e la terza Biella con 91.079 euro. Al quarto posto troviamo Alessan-

dria con una richiesta media di 98.715 euro, al quinto Terni con 103.672 euro, al sesto Trapani con 106.245 euro, al settimo Chieti con 108.324 euro, all'ottavo Rieti con 109.076 euro, al nono Vibo Valentia con 109.463 euro e al decimo Taranto con 109.892 euro.

Per gli affitti Biella è la città più economica con una richiesta media mensile di 452 euro, al secondo posto c'è Asti con 455 euro e al terzo Terni con 488 euro. Al quarto posto si posiziona Alessandria con 494 euro, al quinto Trapani con 531 euro, al sesto Foggia con 535 euro, al settimo Frosinone con 538 euro, all'ottavo Vercelli con 541 euro, al nono Agrigento con 545 euro e al decimo Viterbo con 552 euro.

Fatto il tour d'Italia per acquistare e per affittare, resta la domanda: in quali, tra le maggiori città, conviene acquistare e in quali affittare? Insomma, un classico dilemma. A cui ha risposto un'elaborazione di Tecnocasa, condotta sulla base dell'enorme database della rete. In linea generale ciò che emerge è che «con il ribasso dei tassi di interesse e il rialzo dei canoni di locazione in alcune città la rata e il canone di locazione iniziano a equivalersi rendendo più opportuno l'acquisto», dicono dall'Ufficio studi di Tecnocasa. In sostanza, l'Ufficio studi ha messo a confronto la rata del mutuo e i canoni di locazione nelle grandi città italiane.

Si sono considerati i prezzi, i tassi medi,

un mutuo a copertura dell'80% del valore dell'immobile e dalla durata di 25 anni. Nel caso dell'acquisto occorre sempre mettere in conto un capitale che copra il 20% del valore dell'immobile.

A Milano si riduce il gap

Cominciamo dalla città più cara per l'acquisto di un appartamento, cioè Milano. La rata del mutuo supera ancora il canone di locazione, ma lo scarto ora è talmente contenuto che, anche in questa città, conviene l'acquisto. Infatti, la rata supera il canone solamente di 18 euro (si sta sempre parlando ovviamente di medie). Nel dettaglio, secondo Tecnocasa, la rata di mutuo mensile per comprare un bilocale è di 1.286 euro contro un canone di locazione di 1.140 euro, mentre per il trilocale la rata è di 1.528 euro e l'affitto di 1.510. Naturalmente i dati differiscono da una piattaforma all'altra, come nel caso di Firenze dove secondo Tecnocasa i canoni sono più contenuti: tutto dipende sempre dalle zone in cui si cerca e mentre Casa.it prende in considerazione le zone centrali, Tecnocasa ragiona sulle medie cittadine.

Ciò che risulta chiaro è che avendo a disposizione quel capitale del 20% del valore di acquisto, ormai vale la pena mettersi a fare calcoli dettagliati e personalizzati, visto che i tassi d'interesse sono convenienti e, al contrario, gli affitti sempre più cari.

MERCATO IMMOBILIARE

Logistica, il 32% dei nuovi asset è su aree brownfield

Laura Cavestri

Secondo i dati elaborati da World Capital - che domani presenterà un'analisi sullo scenario logistico italiano ad un evento organizzato dall'Osservatorio Contract Logistics "Gino Marchet" - la logistica in Italia conferma la propria strategicità, con uno stock immobiliare di oltre 40,5 milioni di metri quadri, suddiviso tra centri di distribuzione (19%), *logistics center* (64%) e *transit point* (17 per cento). Questo patrimonio immobiliare si arricchirà di nuovi progetti che potranno farlo crescere dell'11% (circa 4,5 milioni di mq), in nove regioni e 41 province italiane.

Le nuove costruzioni interesseranno, per il 32%, aree brownfield e, per il resto, aree greenfield. L'aspetto ambientale non è il solo fenomeno rilevante da osservare, in quanto l'utilizzo di aree brownfield innescava un grande volano "sociale" nel momento in cui va a "restituire alla collettività" oltre 1,5 milioni di metri quadri, oggi in molti casi degradati e pericolosi.

«Il mercato italiano della logistica sta evol-

Secondo World Capital Group, il comparto si conferma strategico, con uno stock immobiliare di oltre 40,5 milioni di mq, suddiviso tra centri di distribuzione (19%), *logistics center* (64%) e *transit point* (17%). Un patrimonio, secondo le stime, destinato a crescere dell'11%

verso un modello sempre più integrato e sostenibile, all'interno del quale la "forza lavoro" e di conseguenza i luoghi di lavoro, hanno e avranno, un ruolo cruciale. L'aumento dell'uti-

lizzo di aree brownfield, conferma questo trend con l'introduzione nel mercato di immobili, ovvero luoghi di lavoro, non solo di qualità ma anche connessi al tessuto urbano per fruire dei relativi servizi. - ha dichiarato Marco Clerici, *head of research & advisory* di World Capital Group - Laddove un tempo gli immobili logistici potevano apparire come una barriera, oggi, con i progetti di riqualificazione, si trasforma in una cerniera che collega e sostiene le dinamiche urbane.

Il recupero brownfield, infatti, offre un'opportunità strategica permettendo così di rispondere alla crescente domanda di spazi di lavoro (logistici), efficienti e sostenibili, senza impattare negativamente sull'ambiente e rafforzando la connessione tra le attività industriali e la vita urbana».

COMPRAVENDITA

Trilocali al primo piano e in classe G: ecco le case che rimangono più a lungo sul mercato

a cura della Redazione

Non sempre è facile vendere un immobile, perché a volte l'offerta non incontra le esigenze della domanda, o perché una difficile congiuntura socio-economica rende il mercato immobiliare poco performante. Ma ci sono degli elementi distintivi comuni alle case che rimangono più a lungo sul mercato? E qual è il Time on market - vale a dire l'età media dell'invenduto - nelle grandi città?

È stato questo l'oggetto dell'ultima analisi di Immobiliare.it Insights, proptech company del gruppo del portale Immobiliare.it, specializzata in big data e market intelligence per il settore immobiliare, che ha scoperto che, in gran parte delle città esaminate, l'identikit della casa che fatica di più a uscire dal mercato è un trilocale, ubicato ai piani più bassi - pian terreno o primo piano - e in classe energetica G, la meno performante tra quelle disponibili. Tali caratteristiche dell'invenduto sono condivise da 6 grandi città italiane: si tratta di 3 centri del meridione, ovvero Bari, Napoli e Catania, ai quali si aggiungono le due big per eccellenza, Milano e Roma, insieme a Genova.

Le città che si discostano dal trend

Ci sono però alcune città in cui l'invenduto ha peculiarità differenti rispetto alla tendenza generale italiana. A Firenze e Venezia, per esempio, gli immobili che mediamente trovano acquirenti con più difficoltà, pur appartenendo ancora una volta alla classe G ed essendo situati ai

piani più bassi, hanno più di 5 locali. Anche a Verona e Palermo non è il trilocale, bensì il quadrilocale, la tipologia di abitazione più ardua da far uscire dal mercato.

Torino è invece l'unico tra i grandi centri presi in esame dove sono i bilocali in classe E gli immobili con il Time on market più elevato. Anche a Bologna, infine, gli immobili meno vendibili sono sempre trilocali al primo piano, ma sono nuovi o in costruzione e dunque appartenenti alla classe A o superiori, le meno energivore.

Il Time on market nelle varie città

Venezia, tra le città analizzate, è quella che attualmente mostra i tempi medi di uscita dal mercato degli immobili più lunghi, pari a 7,3 mesi. Alle spalle del capoluogo veneto, si trovano tre grandi centri del Meridione: a Palermo, il Time on market ammonta a 6,9 mesi di media, a Bari a 6,8 mesi e a Catania a 6,7.

A Roma gli immobili più difficili da vendere rimangono sul mercato mediamente poco oltre i 6 mesi e mezzo (6,6), mentre a Genova 6,4 mesi. Sia a Napoli che a Verona le tempistiche dell'invenduto si attestano mediamente poco sopra i 6 mesi (6,2), mentre i dati evidenziano 6 mesi esatti tanto a Firenze quanto a Torino.

Solo in due città il Time on market si mantiene al di sotto dei 6 mesi: si tratta di Bologna (5,8 mesi medi) e Milano, che è dunque la città dove i tempi dell'inven-

duto sono più brevi, con immobili che rimangono sul mercato mediamente non oltre i 5,6 mesi.

«Tra tutti questi dati ce ne sono due che più di tutti devono richiamare la nostra attenzione - afferma Antonio Intini, chief business development officer di Immobiliare.it - Il primo è che gli immobili che rimangono più a lungo sul mercato sono quasi ovunque quelli nelle classi energetiche più basse, pur essendo anche quelli meno costosi. Questo perché oggi l'utente medio è sempre più selettivo, e considera la classe energetica come una caratteristica sempre più importante quando è alla ricerca di una nuova casa. Il secondo aspetto che risalta è il dinamismo di Milano, che si conferma una volta di più la città italiana in cui la domanda incontra più facilmente l'offerta».

I prezzi medi dell'invenduto

Quasi ovunque, i prezzi dell'invenduto sono più alti rispetto ai prezzi medi degli immobili della relativa città. Venezia mo-

stra la differenza più rilevante, di oltre 600 euro/mq, seguita da Torino e Bologna, dove la discrepanza è in entrambi i casi, di media, di 275 euro/mq. A Firenze gli immobili che rimangono più a lungo in offerta costano circa 180 euro/mq in più della media cittadina, mentre si rimane attorno ai 150 euro/mq a Napoli, Verona e Bari. Palermo invece, presenta una differenza poco superiore ai 100 euro/mq.

In tre grandi centri il costo delle case che trovano meno facilità a uscire dal mercato è molto simile a quello medio della città: è il caso di Genova - 33 euro/mq di differenza - Roma - 14 euro/mq tra le due tipologie - e Catania, dove la distanza è appena di 7 euro/mq.

Un caso a sé stante è rappresentato, come spesso accade, da Milano: il capoluogo meneghino è infatti l'unico tra i grandi centri dove i prezzi dell'invenduto sono più bassi rispetto a quelli medi della città: nello specifico, si evidenzia una differenza di 385 euro/mq.

COMPRAVENDITA

Niente reato di truffa per la vendita di immobile con vizi se sono facilmente accertabili

Annarita D'Ambrosio

Arriva da Milano e riguarda una compravendita di immobili tra cittadini stranieri l'interessante sentenza di

Cassazione 36165/2024 depositata il 27 settembre. A originarla la vendita con ipotesi di truffa di un locale commerciale adibito alla ristorazione. Nella superficie era stata calcolata una veranda in realtà non di proprietà dei venditori ma condominiale. I venditori, soci dal 1998, erano anche stati condannati alla demolizione della stessa ed era in corso un contenzioso con il condominio di cui i venditori non avevano fatto parola durante la trattativa e la finalizzazione della vendita.

I motivi del ricorso

I venditori contestavano la condanna per truffa e si rivolgevano in Cassazione che riconosceva le loro ragioni. Nei precedenti atti di compravendita dell'immo-

Nel corso delle trattative il contenzioso in atto tra venditori e condominio in relazione alla veranda era facilmente desumibile

bile, si era sempre dato atto dell'esistenza di un diritto di servitù e non di proprietà della veranda.

I venditori - in Italia da 30 anni - non avevano raggrito l'acquirente, ben consci della situazione cui il loro figlio aveva cercato di porre rimedio con il condominio.

Conclusioni

La Cassazione confermava perciò la buona fede dei venditori: nel corso delle lunghe trattative - si legge in sentenza - sono stati messi a disposizione gli atti di provenienza e il regolamento condominiale, documenti dai quali era desumibile la situazione giuridica del cortile. Nessuna obiezione era stata sollevata. Non scatta perciò il reato di truffa per la vendita di immobile con veranda di proprietà condominiale non dichiarata se è facilmente accertabile.

COMPRAVENDITA

Il mandato a vendere non “aggira” la condizione per la prima casa

Alessandro Borgoglio

In virtù del carattere meramente strumentale, provvisorio e fiduciario del trasferimento del cespite dal mandante al mandatario, in funzione

di mera esecuzione del mandato traslativo, integra abuso del diritto il mandato a vendere un’abitazione e il successivo acquisto, da parte del mandante, di un secondo alloggio abitativo nello stesso Comune, applicando l’agevolazione “prima casa”, poiché non sussiste il requisito della non possidenza di altro fabbricato idoneo ad abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l’immobile da acquistare. Lo ha stabilito la Cassazione, con l’ordinanza n. 20673/2024, che si pone in particolare evidenza in quanto è una delle poche riguardanti l’abuso di diritto nell’ambito dell’agevolazione “prima casa”.

Nel caso di specie, una contribuente aveva stipulato con il fratello un contratto di mandato a vendere senza rappresentanza con trasferimento di immobile ex art. 1719 cod. civ.; gli effetti traslativi del contratto di mandato, realizzatisi contestualmente alla sua stipula, furono risolutivamente condizionati alla mancata vendita, da parte del mandatario, dell’immobile entro circa due anni, ma senza portata retroattiva, con la conseguenza che la contribuente avrebbe riacquisito la titolarità del bene dopo circa due anni, nell’eventualità in cui non fosse stato

La Cassazione, con l’ord. n. 20673/2024, si pone in particolare evidenza in quanto è una delle poche riguardanti l’abuso di diritto nell’ambito dell’agevolazione “prima casa”

venduto dal fratello; ai fini della registrazione del contratto di mandato, stante la gratuità del trasferimento, strumentale all’attuazione

del programma negoziale del mandato senza rappresentanza, la contribuente effettuò il versamento dell’imposta di donazione usufruendo della franchigia prevista per i trasferimenti a favore dei fratelli, dell’imposta di registro in misura fissa, delle imposte ipotecaria e catastali in misura proporzionale.

Due giorni dopo la stipula del contratto di mandato, la contribuente acquistò la proprietà di un immobile con l’agevolazione “prima casa” nello stesso Comune in cui era ubicato l’immobile oggetto del mandato a vendere.

Probabilmente, tale operazione era stata così strutturata perché, ai sensi della lettera b) del comma 1 della Nota II-bis) all’articolo 1 della Tariffa - Parte Prima - allegata al D.P.R. 131/1986, per poter effettuare un acquisto con l’agevolazione “prima casa” è necessario che l’acquirente non sia «titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l’immobile da acquistare». Nel caso di specie, invece, la contribuente prepossedeva già una casa di abitazione nello stesso Comune del nuovo immobile da acquistare.

La Cassazione, in base all'art. 10-bis dello Statuto del contribuente di cui alla legge 212/2000, ha considerato abusivo, con riguardo alla fattispecie in esame, l'utilizzo distorto di strumenti giuridici (mandato a vendere dell'immobile preposseduto) che, benché non in contrasto con alcuna specifica disposizione, erano volti a ottenere un risparmio fiscale, in mancanza di valide ragioni economiche, diverse dalla mera aspettativa di quel risparmio fiscale.

Inoltre, nella fattispecie è stata riscontrata anche l'insussistenza di una finalità extrafiscale meritevole di tutela, con-

sistente, secondo quanto dedotto dalla contribuente, nel timore che l'immobile oggetto del mandato ad alienare potesse essere aggredito, attraverso azioni cautelari e/o esecutive, dal coniuge della stessa, posto che all'epoca dei fatti era in corso il procedimento di divorzio e che vi erano fondate ragioni che portavano a ritenere possibile tale evenienza. Detto interesse, infatti, non è preso in considerazione dall'ordinamento e non si può, quindi, considerare meritevole di protezione, sostanziandosi unicamente nello scopo di arrecare danno ad altra parte (l'ex coniuge).

COMPRAVENDITA

Compravendita immobiliare: restituzione del doppio della caparra solo per “colpa” grave

Giampaolo Piagnerelli

In caso di compravendita di un immobile se viene superato un termine dalla parte venditrice (per ottenere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica del bene), il compratore automaticamente non ha diritto alla restituzione del doppio della caparra confirmatoria. Lo chiarisce la Cassazione con l'ordinanza n. 28568/2024.

La vicenda

Venendo ai fatti, con citazione notificata in data 16 giugno 2007 il compratore ha convenuto in giudizio il venditore dinanzi al Tribunale di Frosinone. La parte ricorrente ha rilevato di avere sottoscritto, in data 27 novembre 2006, in qualità di promissario acquirente, con il convenuto, quale promittente venditore, un preliminare di vendita di un immobile e di avere contestualmente versato 40mila euro, a titolo di caparra confirmatoria. Il compratore ha dedotto che il venditore non aveva adempiuto all'obbligazione di ottenere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica

Secondo la Cassazione non era così grave il rinvio del termine per ottenere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica del bene

del bene entro il termine del 28 febbraio 2007, e ha chiesto che, accertata l'efficacia del proprio recesso, il convenuto venisse condannato al pagamento del doppio della caparra, o, in subordine, la declaratoria di risoluzione del contratto e la condanna di controparte alla restituzione della caparra ricevuta.

Il verdetto della Cassazione

Tuttavia – si legge nella sentenza di legittimità – la richiesta dell'acquirente non è stata accolta in quanto, già la Corte d'appello, confermando la decisione di primo grado, aveva respinto la domanda principale argomentando che il richiamato termine del 28 febbraio 2007, indicato nel preliminare, per la conclusione del definitivo, non era un termine essenziale e, inoltre, ha ritenuto di non dovere valutare la gravità dell'inadempimento del convenuto in ragione della ravvisata inapplicabilità dell'articolo 1453, del codice civile (Risolubilità del contratto per inadempimento).

LOCAZIONE

**Studenti, il 64% dei contratti sono transitori annuali.
Canoni ancora in crescita**

Laura Cavestri

Il 30% di chi prende casa a Bologna lo fa per motivi di studio. E' la percentuale - secondo le ultime rilevazioni della rete di agenzie Tecnocasa e Tecnorete.

Seguono Genova e Milano con il 16,7% e il 14,1 per cento. Con gli studenti si stipulano soprattutto contratti transitori annuali (64,4% dei contratti che interessano questa categoria di inquilini) e a canone libero (28,2%), ma si chiede ai genitori di fornire garanzie con documentazione reddituale. Capita, poi, spesso, che, dopo un anno in cui si è in affitto, se i ragazzi confermano la loro scelta accademica, i genitori decidano di acquistare la casa, opzione ancora più probabile se i figli che studiano fuori sede sono più di uno.

Le tendenze

«Le tipologie più locate dagli universitari - spiega sempre Tecnocasa - sono i bilocali (36,9%) e i trilocali (23,9 per cento). Rispetto a un anno fa si nota un aumento della percentuale di affitto di quattro locali. Questo risultato potrebbe essere dovuto alla netta preferenza per la camera singola, prevalentemente per una questione di privacy. La scelta della camera doppia avviene quasi sempre tra persone legate da parentela oppure tra amici. Succede spesso, infatti, che gruppi di amici si presentino nelle agenzie del Gruppo per trovare un appartamento da condividere.

Crescono gli studentati ma la domanda di affitto resta molto superiore all'offerta. E i rincari non si fermano, soprattutto a Roma, Napoli, Torino, Bologna e Milano

La casa con due camere e due bagni è una soluzione che incontra spesso il favore dei ragazzi».

Fondamentale la vicinanza alle facoltà universitarie (o all'ospedale per chi studia medicina), motivo per cui raramente i ragazzi si spostano nell'hinterland delle grandi città per trovare l'immobile adatto. A seguire, la tranquillità della zona, la presenza di attività commerciali e di mezzi di trasporto che consentono di raggiungere le zone universitarie quando distanti. Sempre più si cercano abitazioni in buono stato e arredate ed è sempre più difficile affittare le soluzioni in cattivo stato di manutenzione, come spesso accadeva in passato; i potenziali inquilini sono diventati molto più esigenti. Il collegamento internet e wi-fi è apprezzato, ma non indispensabile. Anche la luminosità dell'appartamento gioca un ruolo importante nella scelta.

I prezzi degli affitti

In questo quadro, crescono anche i prezzi medi degli affitti nelle principali città universitarie del Paese: a ottobre 2024 tutte le tipologie abitative segnano aumenti dei canoni d'affitto, compreso il costo medio di una stanza. È così a Roma, Napoli, Torino, Bologna e Milano. Lo stabilisce l'indagine di Maiora Solutions, startup innovativa specializzata nello sviluppo di strumenti di intelligenza

artificiale e analisi avanzata dei dati per aziende di diversi settori, che ha analizzato oltre 10.000 annunci di affitto, confrontando ottobre 2024 con ottobre 2023, nelle città che ospitano i più grandi atenei del Paese.

«Con l'inizio del nuovo anno accademico – commenta Andrea Torassa, fondatore di Maiora Solutions – abbiamo analizzato il mercato degli affitti nelle principali città universitarie del Paese, dove si concentrano gli atenei più grandi e che ogni anno richiamano un gran numero di studenti fuori sede, anche dall'estero. I risultati delle analisi effettuate attraverso gli algoritmi di Epona evidenziano che quest'anno, rispetto al 2023, la crescita del costo medio dell'affitto è generale e coinvolge tutte le città osservate. Milano rappresenta un unicum: i rincari, per tutte le tipologie abitative, sono molto contenuti, addirittura è in calo il costo medio del canone per i bilocali, ma la città resta comunque molto cara e per una stanza singola servono mediamente 1.200 euro, meno della metà a Napoli e quasi un terzo a Torino. Per Milano abbiamo l'analisi ha coinvolto anche i singoli quartieri, per dare una completa mappatura della città e contestualizzare al meglio il mercato delle locazioni».

Nell'indagine condotta attraverso Epona – strumento di intelligenza artificiale dedicato agli investimenti immobiliari, sviluppato da Maiora Solutions – emergono i rincari a Roma: l'affitto medio di un monolocale in un anno è quasi raddoppiato (+80%) e se nel 2023 bastavano 597 euro, quest'anno ne occorrono 1078. In crescita nella Capitale anche i bilocali con un canone medio di 1223 euro (+25% anno su anno), i trilocali il cui affitto sale a 1981 euro (+43%) e i quadrilocali che presen-

tano un costo medio d'affitto pari a 3111 euro al mese (+51 per cento). Anche la stanza singola costa molto di più a ottobre 2024: 1014 euro contro le 690 dello scorso anno (+47%).

Rincari anche a Torino, con i monolocali che registrano un aumento simile a Roma: +75% rispetto al 2023 quando bastavano 467 euro per l'affitto, mentre oggi ne occorrono 815. I prezzi crescono a doppia cifra percentuale per i trilocali (+28%) e per i quadrilocali (+19%) e si attestano rispettivamente a 963 euro e 1383 euro a ottobre 2024. Più contenuto l'aumento del canone dei bilocali: +8% con l'affitto medio che si ferma a 727 euro. La stanza singola costa mediamente 471 euro nel capoluogo piemontese, il 24% in più rispetto allo scorso anno quando l'affitto era pari a 382 euro.

L'aumento più significativo riguarda il canone per i monolocali: +23% rispetto al 2023 e un costo medio che si attesta sui 739 euro contro i 597 dello scorso anno. In doppia cifra anche i rincari dei trilocali (+16%) e della stanza singola (+12%), che quest'anno hanno prezzi pari a 1193 euro e 566 euro, rispettivamente. Più contenute le variazioni di prezzo sui bilocali, +3% con un canone medio di 883 euro, e i quadrilocali +8% e 1607 euro d'affitto mensile.

Città universitaria per definizione, a Bologna i prezzi degli affitti sono cresciuti soprattutto per i trilocali, che segnano un +33% rispetto a ottobre 2023 e un costo medio pari a 1767 euro nel 2024 contro i 1332 euro dello scorso anno. Simili gli aumenti che hanno interessato i mono e i quadrilocali, rispettivamente +15% e +13% per un valore di mercato pari a 1388 euro e 2096 euro. L'affitto dei bilocali resta sostanzialmente invariato

rispetto allo scorso anno: segna un +2% di aumento e 1305 euro di costo medio. La stanza singola, invece, ha un costo superiore del 23% e si attesta sui 791 euro. Il capoluogo lombardo rappresenta un unicum tra le città analizzate. Milano resta la più cara d'Italia per l'affitto di trilocali, quadrilocali e stanze singole, ma gli aumenti dei canoni d'affitto sono molto contenuti anno su anno: si va dal +4% per monolocali e quadrilocali al +9% per i trilocali. Addirittura, scende del -35% il costo medio dell'affitto dei bilocali, mentre la stanza singola è in crescita ma del +6 per cento. Nel dettaglio, a ottobre 2024 il canone medio di un monocale è pari a 1311 euro, quello di un bilocale si attesta sui 1278 euro, mentre occorrono 1767 euro e 2096 euro per l'affitto di un trilocale e di un quadrilocale. Una stanza singola a Milano costa mediamente 1201 euro, la cifra più alta tra le città esaminate. Dal quadro variegato di Milanoemer-

ge che i costi vanno dai 1959 euro per una stanza a Centrale-Repubblica ai 600 euro per la stessa stanza a Precotto-Turro. Tra i quartieri più economici di Milano troviamo, oltre a Precotto-Turro, Bande Nere-Inganni dove per l'affitto di una stanza occorrono mediamente 653 euro e Ripamonti-Vingentino con 695 euro. Di contro, oltre a Centrale-Repubblica, si evidenziano come quartieri più cari di Milano anche San Vittore-Ticinese dove una stanza singola costa 1713 euro, Garibaldi-Moscova con 1526 euro, la zona del Centro città con 1500 euro e Buenos Aires-Loreto con 1363 euro. Infine, facendo una ricognizione nei quartieri dove hanno sede le principali università cittadine, l'indagine rivela che una stanza a Bovisa costa mediamente 1234 euro, in zona Navigli-Bocconi 1138 euro, in Solari 1144 euro, a Città Studi-Susa 965 euro e nell'area di Bicocca-Niguarda per una stanza singola sono richiesti in media 820 euro.

COMPRAVENDITA

Locazioni brevi e scelta tra la cedolare secca e il regime ordinario

Alessandra Caputo e Marcello Valenti

La domanda:

Sono proprietario di tre appartamenti che vorrei utilizzare per stipulare contratti di locazione breve. Vorrei mettere a disposizione i miei immobili su un sito che raccoglie prenotazioni turistiche. L'intermediario mi comunica che all'atto del pagamento applicherà una ritenuta del 21%. Ciò mi impone di applicare il regime di cedolare secca?

Per chi affitta i redditi derivanti possono essere assoggettati al 21% se si possiede un solo appartamento e al 26% per quelli ulteriori

dei canoni di locazione al netto della riduzione forfettaria, l'immobile concorre a formare il reddito con la rendita catastale rivalutata.

I redditi che derivano dalla stipula di contratti di locazione breve possono essere assoggettati a tassazione con due modalità di tassazione: la tassazione ordinaria e la cedolare secca. La tassazione ordinaria consiste nell'assoggettamento a Irpef dei canoni percepiti, forfettariamente ridotti o, in alcuni casi, nell'assoggettamento a Irpef della rendita. Il regime ordinario, infatti, prevede che gli immobili concessi in locazione concorrano a formare il reddito nell'ammontare dei canoni percepiti, ridotti forfettariamente del 5% al fine di tenere conto delle spese di gestione. La riduzione del 5% è innalzata al 25% per gli immobili ubicati nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, Murano e Burano e al 35% per gli immobili riconosciuto di interesse storico o artistico. Qualora l'importo della rendita catastale dell'immobile, rivalutata del 5%, fosse superiore all'ammontare

La cedolare secca

La cedolare secca consiste in un regime facoltativo che si sostanzia nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali. La scelta per il regime agevolato si effettua con la dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui i canoni di locazione sono maturati o i corrispettivi sono riscossi.

L'imposta sostitutiva si applica in misura pari al 21% se si possiede un appartamento e in misura pari al 26% per quelli ulteriori. Quindi, nel caso descritto, se il contribuente optasse per il regime di cedolare secca, su un immobile (a scelta del contribuente stesso) applicherebbe l'aliquota del 21% mentre sul secondo e sul terzo applicherebbe quella del 26%. I contratti di locazione breve possono essere conclusi direttamente oppure tramite intermediari che possono essere anche soggetti che gestiscono portali telematici. In questo ultimo caso, se gli intermediari intervengono all'atto del pagamento, devono operare una ritenuta sul corrispettivo incassato. La ritenuta è applicata in misura pari al 21% sull'importo del corrispettivo lordo indicato nel contratto di locazione breve

mentre non devono essere assoggettati a ritenuta eventuali penali o caparre o depositi cauzionali, in quanto si tratta di somme di denaro diverse ed ulteriori rispetto al corrispettivo.

La ritenuta è applicata a titolo di acconto; ciò significa che il contribuente deve poi indicare i dati nel modello di dichiarazione dei redditi e versare l'eventuale differenza di imposta.

La ritenuta, quindi, è applicata indipendentemente dal regime scelto e rappresenta sempre un importo già versato a titolo di imposte.

Pertanto, laddove il contribuente dovesse applicare il regime ordinario, l'importo della ritenuta subita sarebbe riconosciuto in riduzione dell'Irpef da versare sui canoni di locazione.

La scelta

La scelta tra il regime ordinario e cedolare secca va fatta tenendo conto di diversi fattori, tra cui la presenza di altri redditi che fanno aumentare il reddito complessivo e, di conseguenza, l'applicazione di una aliquota di imposta più elevata e la presenza di oneri detraibili e deducibili che, per loro natura, possono essere portati in deduzione dell'Irpef e non dalle imposte sostitutive (quindi, nemmeno dalla cedolare secca). Ad esempio, il contribuente che non ha altri redditi oltre quelli derivanti dalle locazioni brevi e che magari ha effettuato degli interventi che danno diritto ad una detrazione, ha convenienza ad applicare il regime ordinario perché, altrimenti, perderebbe le detrazioni spettanti.

LOCAZIONE

**Attività di casa vacanze in forma imprenditoriale:
la locazione è di sei anni, nulla la clausola 4+4**

Federico Bocchini*

La vicenda in esame riguarda uno degli argomenti di maggiore attualità in materia locativa, in particolare la

durata dei contratti di locazione in caso di affitto di immobili a destinazione abitativa, locati a soggetti che esercitano attività di casa vacanza in forma imprenditoriale.

Con ricorso ex art. 447 bis cod. proc. civ. la società conduttrice chiedeva al Tribunale di Roma di accertare e dichiarare l'applicazione della disciplina della locazione degli immobili destinati ad attività commerciali alberghiere ed assimilabili, e dichiarare, conseguentemente, la nullità della clausola contrattuale prevista nei contratti nella parte in cui prevedeva la durata di anni quattro rinnovabili, in violazione della norma che fissa per le attività commerciali alberghiere la durata minima di nove anni.

A sostegno della domanda, la ricorrente evidenziava come l'originaria conduttrice svolgeva attività di casa vacanze. La stessa cedeva poi il ramo di azienda con i relativi contratti di locazione in favore della cessionaria, che cedeva ancora successivamente alla ricorrente, che subentrava in tutto e per tutto nei contratti di locazione stipulati *ab origine*.

La locatrice si costituiva in giudizio eccependo il difetto di legittimazione attiva della ricorrente, in quanto non subentrava a suo avviso nel contratto in conformi-

Nota a Tribunale di Roma, Sez. VI Civ., sentenza 16 settembre 2024

tà delle disposizioni di cui all'art. 36 della legge 392/1978 e contestando l'applicabilità del termine di durata previsto

per le locazioni alberghiere, insistendo per il rigetto della domanda.

Il Giudice evidenziava dapprima come dalla documentazione in atti si poteva evincere che era intervenuta cessione di azienda e che, peraltro, la locatrice era stata anche resa edotta con pec del novembre 2023.

Quanto alla durata contrattuale, le iniziali parti del contratto avevano scelto di fissare la durata della locazione ad anni quattro, rinnovabili per la stessa durata, ma comunque si trattava di locazione ad uso commerciale, posto che la destinazione indicata dalle parti era espressamente attività di casa vacanze e che le società succedutesi nella conduzione dell'immobile avevano avuto come oggetto proprio l'attività di affitto camere e casa vacanza, come desumibile dalla visura della Camera di Commercio di Roma. Tale attività pur assimilabile a quella alberghiera, si differenzia dalla stessa per le sue modeste dimensioni e in quanto la fornitura di eventuali servizi è marginale rispetto a quella di un albergo.

Il Giudice rilevava come l'attività posta in essere nell'immobile era comunque di natura commerciale, considerato che forniva prestazioni sul mercato di alloggi ammobiliati e provvisti di dotazioni di

acqua e luce, dietro corrispettivo e per periodi più o meno brevi.

Ne deriva, in questo caso, la nullità della clausola che prevedeva la durata dei contratti in anni quattro, con applicazione dell'art. 27 della legge 392/1978 con durata minima di sei anni per le locazioni commerciali.

Per questo motivo, il Giudice, accertava

e dichiarava la nullità della clausola contrattuale che prevedeva la durata di anni quattro, rinnovabili per egual periodo, dichiarando che la durata effettiva del contratto era di sei anni, rinnovabili per altri sei anni.

*(*A cura dell'Avv. Federico Bocchini, Studio Legale Bocchini Giglioni)*

FINANZA IMMOBILIARE

Nel real estate 7 Pmi su 10 cercano finanziamenti (anche alternativi)

Laura Cavestri

In Italia oltre sette Pmi su 10 del settore real estate hanno richiesto o stanno considerando di richiedere finanziamenti per supportare la crescita della propria attività: di queste, il 15% ha valutato soluzioni alternative ai tradizionali prestiti bancari. Gli incentivi del Pnrr vengono utilizzati nel 90% dei casi dalle imprese immobiliari, un valore superiore alla media italiana intorno al 70 per cento. Sono solo alcuni dei dati che emergono dall'Osservatorio 2024 sulle Pmi italiane di Qonto, realizzato su un campione di 1.500 imprese distribuite su tutto il territorio nazionale e operanti in diversi settori.

Il comparto del real estate in Italia

La ricerca di Qonto evidenzia come quasi l'80% delle Pmi del comparto real estate utilizzi regolarmente almeno un'app per pagamenti, attività bancarie, investimenti, prestiti o altre attività finanziarie. Riguardo i metodi di pagamento, circa il 75% degli intervistati preferisce carte di credito e debito (71% il dato complessivo), mentre il 22% si orienta sulle app. Sono più di sei su 10 le imprese titolari di un conto business digitale (banca online o altro tipo di conto utilizzato per operazioni di banking), mentre quasi una Pmi su quattro già utilizza soluzioni di aggregazione di più conti bancari che permettono di gestire diversi conti e carte da

Secondo l'Osservatorio 2024 di Qonto gli incentivi del Pnrr sono utilizzati nel 90% dei casi dalle imprese immobiliari, che si dimostrano interessate all'impiego dell'intelligenza artificiale

un'unica piattaforma, e nel 52% dei casi si dichiara interessata ad adottare questo tipo di piattaforme in futuro.

Nell'eventualità di costituire una nuova società, più di un imprenditore immobiliare su due (56%) si dimostra interessato a utilizzare un servizio completamente digitale per la gestione del processo. Guardando al futuro, inoltre, si conferma un certo interesse per l'impiego di tecnologie di intelligenza artificiale, con quasi la metà degli intervistati (47%) che si dichiara favorevole a questa soluzione.

L'Osservatorio 2024 sulle PMI italiane

Come emerge dall'Osservatorio, sono aumentate le aziende italiane che hanno fatto ricorso agli incentivi previsti dal Pnrr: 70% nel 2024 contro il 55% del 2023. In particolare, li ha utilizzati una realtà su due di quelle presenti sul mercato tra quattro e 10 anni e con un numero di dipendenti tra 50 e 250 (59 per cento). Oltre il 71% degli intervistati a livello nazionale ha richiesto o sta considerando di richiedere finanziamenti per supportare lo sviluppo e la crescita della propria attività. Di questi, oltre il 37% ha valutato soluzioni alternative ai tradizionali prestiti bancari. Questa è una peculiarità delle imprese giovani poichè quelle tra i quattro e 10 anni li hanno richiesti nel 21% dei casi, quelle tra 10 e 20 anni nell'11%

e oltre 20 anni nel 13 per cento. Delle aziende nel Nord Italia i finanziamenti sono utilizzati nel 48% dei casi, nel Centro Italia nel 32% e Sud e Isole nel 38 per cento. Delle microimprese (2-9 dipendenti) solo il 23% accede a tali strumenti che invece sono molto utilizzati dalle Pmi che hanno tra 10 e 49 dipendenti (42%) così come quelle più ampie, fino a 250 dipendenti (32%).

Dalla ricerca di Qonto si rileva che l'82% delle Pmi italiane del real estate utilizza regolarmente almeno un'app per effettuare pagamenti online, gestire le attività bancarie, fare investimenti, richiedere prestiti o per altre attività finanziarie. Questo trend è più sviluppato fra le piccole realtà (quelle con 2 e 9 dipendenti lo utilizzano nel 57% dei casi) meno tra le grandi (quelle con 50-250 dipendenti nell'11% dei casi).

Sul fronte delle modalità di pagamento utilizzate dalle PMI che hanno risposto al sondaggio, si evince che il 71% degli intervistati preferisce effettuare pagamenti "fisici" tramite carte di credito e debito, mentre il 23% sceglie la via "digitale" utilizzando le app mentre solo il 5% si affida ancora ai contanti. Nello specifico le app sono più utilizzate dalle imprese che sono in attività tra 4 e 10 anni, e con più di 20 anni (26%), meno dalle startup (21%) e dalle PMI con 10-20 anni di attività (16 per cento). Le app sono più utilizzate nel Centro Italia (27%), così come nel Sud e nelle Isole (26%), meno nel Nord (19 per cento).

Il 71% delle Pmi ha almeno un conto corrente digitale business. Di queste, quasi il 50% sono aziende molto giovani e startup mentre per le imprese più mature (con oltre 10 anni di vita) il dato cala a circa il 20 per cento. La tendenza verso la

digitalizzazione è comunque in aumento dal momento che tra le imprese che utilizzano unicamente le soluzioni tradizionali (conti correnti standard, ecc.) quasi il 65% circa si dice pronto all'adozione di un conto digitale. Il conto digital è più sviluppato tra le imprese del Nord Italia (il 48% di queste rivela di utilizzarlo), seguite dal Sud Italia e isole (38%) e infine il Centro (33 per cento).

Se in Italia non sono ancora in maggioranza le PMI che utilizzano soluzioni di aggregazione di più conti bancari (30%), ovvero servizi che permettono di aggregare e gestire diversi conti e carte da un'unica piattaforma, oltre il 45% degli imprenditori dichiara di essere interessato ad adottare questo tipo di piattaforme in futuro.

Le realtà più lanciate verso l'adozione di strumenti fintech sono proprio le startup (una su due delle intervistate), con 10-49 dipendenti (40% del campione), in particolare nel Nord Italia (48%) e nel Sud (38%).

Interrogati sull'eventualità di costituire una nuova società, gli imprenditori rispondono che sono molto interessati a utilizzare un servizio completamente digitale per la gestione del processo (63% delle risposte). Di questi, oltre il 75% sono all'interno di aziende molto giovani entro i 3 anni di attività, fino a 9 dipendenti (40%) e localizzati soprattutto nel Nord (48%) e Sud Italia (38 per cento).

Guardando al futuro, le PMI italiane si rivelano orientate a utilizzare sempre di più tecnologie di frontiera con applicazione dell'Intelligenza Artificiale per i propri processi aziendali: oltre la metà degli intervistati dichiara di aver adottato una soluzione di AI o aver intenzione di adottarla nel prossimo futuro.

Le più pronte al cambiamento sono le startup (46% del campione intervistato) con 10-49 dipendenti (40%) seguite da quelle con 10-20 anni di esperienza (30%), soprattutto nel Nord Italia (48%) anche se nel resto del Paese il progresso tecnologico è in crescita: Sud e Isole con il 38% e Centro Italia con il 33 per cento. «I dati del nostro Osservatorio - commenta Mariano Spalletti, managing director per l'Italia di Qonto - dimostrano come le Pmi italiane, anche nel comparto immobiliare, siano resilienti al cambiamento e si orientino verso soluzioni innovative per supportare lo sviluppo e

la crescita della loro attività.

Le Pmi stanno esplorando soluzioni finanziarie alternative ai prestiti bancari tradizionali, rivolgendosi al fintech per nuovi modelli di gestione finanziaria, un chiaro segnale di dinamismo.

L'adozione di tecnologie digitali e fintech, come app per pagamenti online e conti correnti digitali, è in aumento, a rimarcare la tendenza verso la digitalizzazione.

È fondamentale continuare a supportare e incentivare queste iniziative per promuovere la crescita e la competitività del nostro tessuto imprenditoriale».

MUTUI

Mutui, a ottobre boom di richieste: +50%. Effetto calo dei tassi

Andrea Curiat

Scendono i tassi, crescono le richieste di mutui: +50% a ottobre 2024 rispetto allo stesso mese

del 2023. Anche le altre tipologie di credito registrano un sensibile incremento, con i finanziamenti online e i prestiti personali che mettono a segno un +22% e un +20% rispettivamente. È quanto emerge dal Rapporto sul credito relativo al mese di ottobre 2024, elaborato dalla società di analisi dati Experian Italia.

Le tendenze territoriali

L'indagine evidenzia diverse tendenze che determinano il boom delle richieste di finanziamenti. A livello regionale, la crescita dei mutui è guidata dal Centro-Sud Italia, con picchi record a Napoli (+140%) e Roma (+72%). Secondo il Ceo Armando Capone di Experian Italia, i dati di ottobre certificano «un sentimento generale di fiducia da parte dei consumatori. L'exploit di alcune città è dovuto a fattori contingenti. Il giubileo dell'anno prossimo contribuisce sicuramente a un mercato immobiliare più vivace a Roma, mentre in alcune città del Sud assistiamo a campagne commerciali da parte delle grandi catene per stimolare i consumi, anche tramite l'erogazione di finanziamenti».

Focus. Grandi città

Se la crescita del credito è più rapida al Sud, il Centro-Nord preserva ancora il

La crescita è guidata dal Centro Sud, con picchi a Napoli e Roma

proprio primato: il 16% delle richieste di finanziamenti provengono dalla Lombardia, mentre

Veneto, Toscana e Lazio rappresentano il 12-10% a testa del totale.

Le nuove generazioni

Un ulteriore stimolo al mercato del credito arriva dalle nuove generazioni: i due terzi di tutte le richieste di mutui presentate a ottobre 2024 sono arrivate da Millennial e GenZ, con un aumento, rispettivamente, del 71% e dell'87% rispetto al 2023. Il target più giovane contribuisce a un importo medio dei mutui più basso, pari a 123mila euro (-28% dall'anno scorso).

«Si tratta di un'evoluzione naturale - commenta ancora Capone - non solo per l'avvicendamento demografico, ma anche perché oggi l'erogazione di finanziamenti si sta spostando online. Millennial e GenZ sono più familiari con questo canale, e in particolar modo con il modello 'buy now, pay later', che sfruttano su tutte le piattaforme di e-commerce». Comprare oggi, pagare domani sembra essere il nuovo motto dei prestiti al consumo. Questa categoria di finanziamenti è infatti la seconda per crescita nel mese di ottobre dopo i mutui, con un +34% anno su anno, e un +45% se si considerano nello specifico le richieste da parte degli esponenti della GenZ.

La crescita è meno briosa per i prestiti fi-

nalizzati, che mettono a segno un +7,7% a ottobre 2024 rispetto all'anno precedente. In parte, questi prodotti sono stati rimpiazzati dal modello buy now, pay later. Ma risentono anche di un costo in lieve aumento, con tassi medi di poco superiori all'8% a ottobre. Questi finanziamenti tracciano una mappa dei consumi, motivati principalmente dall'acquisto di telefoni cellulari (al primo posto con il 30% delle richieste), di autoveicoli nuovi e usati (25% e 17% rispettivamente) ed elettrodomestici (8,5% circa).

Gestione del debito

A guidare le richieste di credito è stato quindi il calo dei tassi d'interesse, che rende più accessibili - e appetibili - i finanziamenti. Il tasso effettivo sui mutui è infatti sceso al 3,33% a settembre 2024, con una diminuzione di circa il 2% rispetto al 5% del 2023. La dinamica dei costi fa sì che molte richieste di mutui siano oggi rivolte a una ristrutturazione di debiti esistenti, per renderli meno onerosi. «Quello a cui assistiamo oggi è principalmente un aumento dei finanziamenti destinati a coprire le spese correnti delle famiglie, o a consolidare i debiti precedenti», commenta Alessio Santarelli, Ad di Segugio.it, sito di comparazione di prodotti finanziari di cui fa parte anche il portale MutuiOnline.it.

Da un lato, questo può rappresentare un segnale di fragilità dal lato delle famiglie e dei risparmiatori; dall'altro, appare come una gestione razionale del debito. Stando infatti ai calcoli di MutuiOnline,

chi avesse sottoscritto un mutuo a tasso fisso negli ultimi anni, e procedesse oggi a richiedere una surroga, potrebbe risparmiare cifre consistenti.

Un esempio concreto: per un finanziamento stipulato nel 2024, di importo pari a 130mila euro con scadenza a 25 anni e tasso fisso del 3,83%, una surroga oggi permetterebbe di risparmiare fino a 22mila euro. Non sorprende, quindi, che i mutui per surroga rappresentino il 35% di tutte le richieste totali rilevate nel mese di ottobre 2024.

Un netto segnale positivo per l'economia italiana arriva invece dal lato delle erogazioni di prestiti. «Nel 2023 - spiega Santarelli - le banche avevano i cordoni delle borse più stretti. Oggi invece assistiamo a un aumento a doppia cifra delle erogazioni, con un maggior numero di richieste soddisfatte. La maggiore apertura degli istituti di credito è evidente anche verso categorie che tipicamente hanno un accesso al credito meno agevole, come i lavoratori autonomi o con contratto a tempo determinato». Un segnale, quindi, molto positivo di fiducia verso la sostenibilità del credito.

«Il rapporto più favorevole tra domanda e offerta di finanziamenti spiega anche alcuni trend specifici rilevati nel mese di ottobre: gli istituti di credito puntano a espandersi in regioni e fasce demografiche con una penetrazione bancaria mediamente più bassa, e usano i prestiti per attrarre nuovi clienti, ad esempio nel Centro-Sud Italia o tra i più giovani», conclude l'Ad di Segugio.it.

BONUS CASA E SUPERBONUS

Affitti e vendite a rischio: tornano gli esodati degli sconti fiscali

Giuseppe Latour e Giovanni Parente

Ancora esodati dei bonus casa. Al di là delle percentuali disponibili per i singoli lavori, l'intervento disegnato dalla legge di Bilancio per

il 2025 ha, se guardato più in generale, le sembianze di un netto restringimento del perimetro delle opportunità disponibili per chi vuole ristrutturare. In altre parole, qualcuno resterà per forza fuori. E, in molti casi, non si tratterà di privilegiati, come i famigerati proprietari di villette del superbonus, ma di soggetti che avrebbero avuto bisogno di questi sconti fiscali.

Il caso più clamoroso riguarda gli affitti. La manovra 2025, seguendo una linea difesa dal ministro dell'Economia Giancarlo Giorgetti nel corso della sua audizione, assicura benefici maggiori, per tutti gli sconti fiscali, «nel caso in cui le spese siano sostenute dai titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale». La situazione tipo che sta dietro questa definizione è quella del proprietario che ristruttura l'immobile dove risiede con la famiglia.

Restano, però, fuori tutti i casi nei quali chi risiede nell'immobile non detiene un diritto reale: soprattutto, l'affitto ma anche il comodato. Si vanno a colpire, così, le fasce di redditi più bassi. E la situazioni che le direttive europee definiscono di «povertà energetica» e che andrebbero, invece, particolarmente tutelate. Nella sostanza, i proprietari saranno disincentivati a cambiare l'impianto di riscaldamento ai propri inquilini, sostituendolo con uno più efficiente, perché incasseranno uno sconto più basso per questa operazione. Le conseguenze, negative,

Il taglio delle agevolazioni produce effetti negativi per molte situazioni che invece avrebbero richiesto una maggiore tutela

saranno pagate in bolletta da chi vive in quell'immobile.

Rischiano problemi anche gli acquirenti di case nuove.

In questo caso, entriamo in un territorio legato all'interpretazione delle norme, sottolineato anche dal Consiglio nazionale dei commercialisti nella sua audizione alla legge di Bilancio. Il sismabonus acquisti, prorogato dalla manovra, prevede un beneficio fino al 2024 del 75% e dell'85% per gli immobili demoliti, ricostruiti e poi rivenduti da imprese. Questo sconto scende al 50% per le prime case e al 36% per le seconde nel 2025, calcolato sul prezzo di compravendita (con un tetto di spesa di 96mila euro).

Il problema è che la legge di bilancio, anche per questo sconto, parla di prima casa per avere il 50%; in teoria, allora, al momento del rogito sarebbe necessario avere la residenza in un immobile che ancora non si possiede. Non è, infatti, stato previsto, come invece dicono le regole sulle agevolazioni per i mutui prima casa, che i bonus vengano previsti anche per gli immobili «da destinare ad abitazione principale», entro un certo termine. Il pericolo, insomma, è che il sismabonus acquisti venga tagliato per tutti al 36 per cento.

C'è, infine, il problema, evidenziato da una lettera di una nostra lettrice, delle seconde case messe a disposizione di figli e familiari. Il genitore che investe i propri risparmi per ristrutturare l'immobile incapperà, anche lui, nel 36% nel 2025, perdendo un beneficio fiscale importante rispetto ai livelli del 2024. E questo potrebbe far sballare i conti per molte famiglie.

BONUS CASA E SUPERBONUS

Manovra, subito sotto esame i bonus alle caldaie: rischio infrazione con la conferma degli sconti

Giuseppe Latour e Giovanni Parente

Detrazioni per le caldaie a condensazione nel mirino degli emendamenti. Ieri ha preso forma il fascicolo delle proposte di modifica alla manovra 2025, depositate in commissione Bilancio alla Camera. Dai partiti sono arrivati complessivamente 4.562 emendamenti, di cui oltre 1.200 della maggioranza. La prossima settimana ci sarà la scrematura dei segnalati, che dovrebbero essere circa 600, che poi passeranno al voto. Anche se già oggi in mattinata una prima importante scrematura potrebbe arrivare con le comunicazioni delle inammissibilità.

In attesa di capire dove si orienterà il lavoro dei parlamentari, la rilevanza di alcuni temi emerge già in queste battute iniziali.

Sul fronte dei bonus edilizi, infatti, gli sconti fiscali per le caldaie a condensazione rappresentano da giorni un tema di grande polemica, sia a livello politico che industriale.

Il motivo è che la direttiva Epcd (Energy performance of buildings directive), nota anche come Case green, illustrata da alcune linee guida condivise dalla Commissione europea, stabilisce l'obbligo di cancellare dal 2025 gli incentivi all'installazione di nuove caldaie alimentate da combustibili fossili, a meno che non siano parte di sistemi ibridi (caldaia a condensazione + pompa di calore).

Sul fronte dei bonus edilizi, infatti, gli sconti fiscali per le caldaie a condensazione rappresentano da giorni un tema di grande polemica, sia a livello politico che industriale

Il Ddl di Bilancio, al momento, non dà attuazione a queste indicazioni. E prevede, seppure con delle variazioni di aliquote, il

rinnovo degli sconti fiscali attualmente in vigore: quindi, per le caldaie nel 2025 ci saranno il bonus ristrutturazioni ordinario e l'ecobonus.

Una previsione che potrebbe esporre l'Italia a una procedura di infrazione, come ieri alcune associazioni (Arse, Coordinamento Free, Greenpeace, Kyoto Club, Legambiente e Wwf Italia) hanno ricordato in una lettera indirizzata ai ministri dell'Economia, dell'Ambiente e degli Affari europei. Sebbene, a questo proposito, vada citata l'interpretazione, finora smentita dalle indicazioni prodotte da Bruxelles, secondo la quale gli incentivi alle caldaie sarebbero ancora possibili se queste possono essere alimentate da gas rinnovabili.

Va, allora, contestualizzato così l'emendamento presentato alla manovra da esponenti della maggioranza (Roberto Pella e Francesco Cannizzaro di Forza Italia e Lucrezia Mantovani di Fratelli d'Italia), oltre che dal Movimento 5 stelle, che propone di cancellare i due sconti attualmente attivi per le caldaie. Più precisamente, il rinnovo delle agevolazioni attualmente in vigore dal 2025 al 2027 escluderebbe gli interventi «di sostituzione degli impianti di climatizza-

zione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili». Si tratta di una definizione che riprende proprio le direttive europee e che ha l'obiettivo di mantenere fermi gli sconti fiscali per le caldaie inserite all'interno di apparecchi ibridi.

Nel catalogo ampio (e fantasioso) delle proposte dei parlamentari, che vanno dalla riproposizione della rottamazione delle cartelle all'incentivo

sulle scuole private, c'è anche il tentativo che arriva da Forza Italia di lasciare bonus ristrutturazioni e sismabonus al 50% sulle prime case non solo l'anno prossimo ma anche nel 2026 e nel 2027.

Il problema principale resta uno: le coperture. Ma già dopo le inammissibilità, il libro dei sogni delle modifiche dovrà iniziare a fare i conti con la realtà delle risorse necessarie.

EFFICIENZA ENERGETICA

Case green, i bonus della manovra non c'entrano gli obiettivi europei

Giuseppe Latour

Una riduzione dell'impegno sul fronte dei bonus per l'efficientamento energetico, come quella che sta prendendo forma nella legge di Bilancio, non permetterà all'Italia di centrare gli obiettivi della direttiva Case green. Anzi, ci farà atterrare molto più in basso di quanto sarebbe necessario, ottenendo solo il 65% dei risparmi necessari al 2035.

Uno studio del Politecnico di Milano per Miba (Milan international building alliance) stima gli effetti di una riduzione degli investimenti nella riqualificazione

di risparmio di lungo periodo, che puntano ad arrivare nel 2050 alle emissioni zero e al consumo quasi zero di energia negli edifici.

Obiettivi ambiziosi, che vanno misurati alla luce delle agevolazioni fiscali e degli incentivi disponibili.

Le quattro fiere di Milano

Il risultato è contenuto in uno studio elaborato dal Politecnico di Milano per Miba (Milan international building alliance), l'unione di quattro fiere dell'edilizia che dal 19 al 21 novembre del 2025 torneranno in contemporanea a Fiera Milano: Gee (Global elevator exhibition), sulla mobilità orizzontale e verticale, Made Expo, l'appuntamento dedicato a soluzioni innovative e sostenibili per le costruzioni e l'involucro, Sbe (Smart building Expo), manifestazione di riferimento per l'home and building automation e l'integrazione tecnologica, e Sicurezza, la manifestazione dedicata a sicurezza e antincendio.

L'osservatorio

In questo quadro, è nato un osservatorio, in collaborazione con il Politecnico, che punta ad analizzare scenari e trend del settore. A partire dalla Energy performance of buildings directive (Epbid), comunemente nota come direttiva Case green. Quella direttiva pone obiettivi

Lo scenario più conservativo

Per scandagliare cosa accadrà in futuro, il Politecnico di Milano ha costruito tre scenari, ipotizzando diversi livelli di spesa, aggiuntivi rispetto alla quota fissa di investimenti dedicati alle ristrutturazioni. La base è un'applicazione blanda della Epbid, con un trend simile a quello precedente il superbonus: si tratta dello scenario che, nella sostanza, si sta profilando in queste settimane con la legge di Bilancio, con un ritorno al solo ecobonus, peraltro leggermente tagliato, come driver del mercato. In questo caso, si prevedono investimenti di efficientamento pari a circa 3,7 miliardi l'anno per il residenziale, ottenendo un risparmio energetico aggiuntivo (rispetto al 2024) pari a circa 15.500 GWh all'anno al 2035. Sommando questi risparmi a quelli già maturati finora, si raggiunge al 2035 il 65% di quanto richiederà la Epbid.

Gli scenari più ambiziosi

Sono numeri interessanti, perché rivelano quanto, invece, bisognerebbe inve-

stire in più per centrare gli obiettivi della direttiva. Lo scenario meno conservativo, infatti, prevede che vengano applicati i principi della direttiva.

In questo caso gli investimenti dovrebbero salire almeno a 10 miliardi all'anno solo sul residenziale, con un risparmio aggiuntivo nell'ordine di 40.000 GWh/anno al 2035. Si potrebbe, però, andare

ancora oltre, sfruttando appieno le possibilità della direttiva.

Si potrebbe, così, arrivare a 14,5 miliardi all'anno e a un risparmio di 58.000 GWh/anno al 2035.

Numeri, però, molto lontani da quelli garantiti oggi dall'impegno delle politiche di agevolazione del Governo.

EFFICIENZA ENERGETICA

Sull'Italia pesa l'inefficienza degli edifici

Evelina Marchesini

L'Italia è indubbiamente un Paese con un patrimonio immobiliare peculiare, caratterizzato da edifici storici ed artistici, agglomerati che risalgono al Medioevo, palazzi di inizio 900 o fine 800. Il che rende il nostro Paese praticamente unico per un acquirente di case, ma con un effetto secondario importante: la maggior parte degli edifici ricade in categorie energetiche pessime.

Metà degli edifici nelle ultime categorie

Secondo i dati Siape, ben il 45% degli immobili certificati nel 2023 rientra nelle peggiori classe energetiche, vale a dire nelle categorie F e G, lanciando nel nostro Paese un'importante sfida alla riqualificazione e la riduzione dei consumi. Circa il 16% degli oltre 1,1 milioni di certificati Ape emessi nel 2023 si colloca però nella categoria A, il che equivale a un leggero miglioramento rispetto all'anno precedente, con +4% e un relativo ridimensionamento delle classi peggiori del 6 per cento.

Ad oggi, in Europa gli edifici determinano il 36% delle emissioni Ghg (gas a effetto serra), confermando il ruolo fondamentale del settore delle costruzioni per il raggiungimento degli obiettivi di decarbonizzazione. Per questo, ad aprile, l'Ue ha approvato la direttiva "case green", che punta a ridurre il consumo energetico e le emissioni clima-alteranti

Secondo dati Siape il 45% degli immobili certificati nel 2023 rientra nelle due ultime categorie energetiche, F e G. Situazione in miglioramento

di case e palazzi entro il 2035 e arrivare al 2050 alla completa "decarbonizzazione edilizia". In Italia, la corsa verso la riqualificazione ener-

getica degli immobili ha avuto un notevole impulso grazie al Superbonus 110%. Secondo Ance, grazie alla misura, il 5,8% del patrimonio edilizio nazionale è stato riqualificato.

Ma qual è la situazione generale sul nostro territorio? Quanto sono efficienti i nostri edifici? Una chiave di lettura arriva dall'elaborazione di Saie dei dati Siape, il Sistema informativo sugli attestati di prestazione energetica sviluppato da Enea. Quello della riqualificazione energetica è un tema talmente prioritario da essere stato al centro della passata manifestazione di Saie Bologna, da cui sono emersi dati dettagliati sul panorama edilizio italiano. Secondo le ultime rilevazioni, i certificati Ape richiesti dal 2015, anno di attivazione del sistema, a oggi sono quasi 6 milioni, di cui 1,1 milioni solo nel 2023 (+12% rispetto al 2022). Sempre nel 2023, a ricadere nelle classi energetiche peggiori (F e G) è quasi la metà degli edifici certificati (45%). Quelli appartenenti alla classe A, sommando A4, A3, A2, e A1, sono invece circa il 16%.

La situazione è in leggero miglioramento rispetto al 2022: gli Ape che ricadono nelle classi A sono aumentati di quattro punti percentuali, mentre sono calati di

6 punti quelli appartenenti alle classi F e G. Il confronto con il 2019, l'ultimo anno pre-Superbonus, evidenzia l'impatto della misura: in questo caso le classi A sono aumentate di sette punti, mentre le classi F e G sono in calo di nove punti.

Le regioni più "virtuose"

A livello regionale, analizzando il periodo 2015-2023, il maggior numero di Ape di classe G e F si riscontrano nel Lazio (65%), seguito da Liguria (62%), Toscana (62%), Umbria (61%) e Molise (61%). Mentre, guardando alla somma delle classi A, i territori più virtuosi risultano essere al Nord: Valle d'Aosta (20%), la provincia autonoma di Trento e Lombardia (entrambe al 15%).

«L'efficientamento energetico è una delle sfide fondamentali del settore e più in generale per il nostro futuro – ha detto Michele Ottomanelli, Direttore tecnico di Saie. Come dimostrano i dati Siape, ci troviamo in una situazione migliorata negli ultimi anni, soprattutto grazie all'azione di incentivi e bonus. Occorre però proseguire su questa strada e non abbandonare il percorso intrapreso. Da questo punto di vista, Saie si pone come il punto di riferimento per il confronto tra le parti, un crocevia di idee e progetti volti a diffondere una vera cultura del costruire e dell'abitare. Il nostro obiettivo è di favorire la transizione del comparto verso un'edilizia più sostenibile e allineata agli obiettivi europei per il 2050».

Saie, la fiera di riferimento per il mercato e il sistema delle Costruzioni in Italia, ritornata a ottobre scorso a BolognaFiere dopo il successo del 2022 (che aveva fatto registrare oltre 430 aziende espositrici e 37mila visitatori) ha visto la presenza di 560 espositori, 232 convegni formativi,

29 iniziative speciali e il supporto di 48 associazioni di settore.

Il costo dell'adeguamento

Circa 180 miliardi di euro. Tanto ci costerebbe adeguarci alla direttiva Ue Casa Green (Energy Performance of Buildings Directive) stando a un modello elaborato ad hoc da Energy&Strategy della School of Management del Politecnico di Milano. Una cifra comparabile con quanto è stato speso nell'ultimo triennio tra superbonus, ecobonus e bonus casa, ma che per essere efficace dovrebbe essere "spalmata" su un numero davvero molto più ampio di edifici, in particolare quelli nelle peggiori condizioni appartenenti alla classe G, che sono circa 5 milioni (il 40% dell'intero parco immobiliare italiano) e andrebbero adeguati per quasi la metà. Secondo Casa Green, che ha definito i requisiti e i target da conseguire entro il 2030 per immobili residenziali e non, nuovi e ristrutturati, dovremmo ridurre il consumo di energia primaria per gli edifici a uso abitativo del 16% rispetto al 2020, quindi di 6,32 Mtep (milioni di tonnellate equivalenti di petrolio, passando da 39,49 Mtep a 33,17) e ben il 55% di questo risparmio (3,46 Mtep) dovrebbe riguardare gli immobili di classe G, che sarebbero da efficientare almeno per il 43%, in metratura o in numero di edifici. Un intervento che costerebbe tra i 93 e i 103 miliardi di euro, stando all'analisi contenuta nell'ultimo Energy Efficiency Report 2024 di E&S, a cui ne andrebbero aggiunti circa altri 80 per coprire il restante 45% dell'obiettivo, intervenendo sugli edifici delle altre classi energetiche. Il conto complessivo si attesterebbe così attorno ai 180 miliardi di euro (tra 169 e 187).

«A differenza di quanto fatto nel recen-

te passato bisognerà intervenire in maniera molto più estensiva sul territorio in termini di numero di edifici – ha commentato Vittorio Chiesa, direttore di E&S – sempre che il comparto dell'edilizia possa gestire un numero enorme di cantieri in così pochi anni e anche che i prodotti e i materiali siano disponibili, e a un prezzo in linea con quanto previsto dalle stime. Parte di queste risorse potrebbe (o dovrebbe) arrivare da un nuovo grande piano di finanziamenti europei, ma non basta, occorre una pianificazione attenta e la messa a punto di strumenti di supporto alla riqualificazione energetica degli edifici che oggi non è parte della nostra agenda politica. Senza interventi sul patrimonio edilizio – va ricordato – gli obiettivi di decarbonizzazione del Paese non saranno mai raggiunti e quindi l'Italia dovrà comunque dotarsi delle risorse necessarie per effettuare quegli investimenti, anche se eventualmente spalmati su un periodo più lungo».

Poco meno di 100 miliardi già investiti

Ma com'è andata nel 2023? Gli investimenti in efficienza energetica in Italia sono stati pari a circa 85-95 miliardi di euro, trainati dal settore residenziale, che con l'effetto del Superbonus ha fatto la parte del leone (55-59 miliardi di euro, il triplo dei 20 miliardi scarsi spesi nel 2022), e dal terziario (25-29 miliardi). Decisamente poco rilevanti invece la Pubblica Amministrazione, i cui investimenti sono supportati principalmente da Prepac, Pnrr e Conto Termico, e il settore industriale, che ha tuttavia registrato un aumento del 20% rispetto al 2022 (dati della stessa ricerca).

Il boom degli investimenti nel settore residenziale ha rappresentato un'indubbia

opportunità per il comparto dell'efficienza energetica, spingendo in particolare quegli interventi che prima del Superbonus erano invece relegati a un ruolo più marginale, come il cappotto termico e i serramenti, oggi quasi il 50% del totale.

Ma cosa succederà?

«Il quadro è piuttosto complesso e incerto – spiega Federico Frattini, vicedirettore di E&S e responsabile del Report –: da un lato, l'Europa ha alzato l'asticella degli obiettivi, con l'Energy Efficiency Directive (EED) e soprattutto con l'Energy Performance of Buildings Directive; dall'altro lato, l'indice di propensione agli investimenti in efficienza energetica misurato dalla nostra survey è decisamente in calo e sono molte le preoccupazioni degli operatori riguardo al futuro del mercato».

Non a caso, se guardiamo al futuro dell'efficienza energetica attraverso l'indice Odyssee-Mure (calcolato sulla media di 3 sotto-indicatori – livello attuale, trend e policies – misurati da 0 a 1) l'Italia si colloca al 22° posto tra i 27 Paesi appartenenti alla Ue.

Il ruolo dell'industria

L'incertezza rischia di dimezzare l'adozione del fotovoltaico e gli interventi sui processi. E&S ha condotto un sondaggio sullo stato dell'efficienza energetica nelle imprese italiane, raccogliendo tra aprile e maggio 2024 le risposte di 454 aziende di differenti settori industriali: circa il 45% degli interpellati non ha effettuato per nulla investimenti nel corso del 2023, mentre il 55% che lo ha fatto ha acquistato soprattutto (43%) tecnologie hardware, con un esiguo 9% che ha investito anche in software.

Ma il vero campanello d'allarme riguarda le volontà di investimento per i prossimi 5 anni, da cui emerge chiaramente un rallentamento, addirittura un dimezzamento o più, negli investimenti complessivi in efficienza energetica: un'analisi comparata tra i risultati della survey e i dati contenuti nel precedente Energy Efficiency Report 2023 evidenzia infatti un significativo calo d'interesse nel puntare su tecnologie come il fotovoltaico e i sistemi di aria compressa, e di intervenire sui processi produttivi.

Efficienza sempre più importante per chi compra

D'altra parte la sensibilizzazione al tema dell'efficienza energetica degli edifici è sempre più evidente nell'ambito del comportamento dei compratori. Lo afferma Wikicasa. «Negli ultimi anni, abbiamo assistito a un profondo cambiamento nel processo di scelta degli utenti. Stando ai dati raccolti su Wikicasa.it, si registra un aumento del 72,5% delle ricerche per immobili ad alta efficienza energetica» spiega Pietro Pellizzari, Ceo di Wikicasa.

I dati di Wikicasa si differenziano un po' da quelli citati anteriormente in quanto si basano sugli annunci pubblicati sui portali. Rispetto al 2019, nelle 10 principali città italiane, la percentuale di immobili ad alta efficienza energetica è passata dal 3,2% al 5,4%. Tra le città con la più

alta percentuale di immobili in classe A, si annoverano Bologna (19,72%), Milano (8,81%) e Bari (9,93%). Più indietro invece le altre città del sud, come Catania (0,74%) e Palermo (1,20%).

«Il mercato immobiliare mostra sempre più attenzione alla qualità, non solo lato domanda ma anche lato offerta. In uno scenario competitivo dove la finalità di acquisto di un immobile diventa sempre più un investimento sostenibile sul lungo periodo, un immobile in classe A risulta sicuramente più attrattivo. Allo stesso tempo, il premium price riservato agli immobili ad alta efficienza energetica, muove i potenziali venditori verso gli interventi di riqualificazione in presenza di incentivi, che rendono la compravendita più rapida e conveniente» aggiunge Pellizzari.

Allo stato attuale, gli immobili in classe A valgono in media il 26% in più rispetto agli immobili a bassa efficienza energetica, confermando che le nuove direttive Ue, se supportate correttamente con appropriati bonus e incentivi per il miglioramento delle performance energetiche, rappresentano una grande opportunità per la rivalutazione del patrimonio immobiliare nazionale. Wikicasa è l'azienda proptech italiana specializzata nella raccolta, processamento e distribuzione di informazioni immobiliari online, finalizzate a rendere il processo di compravendita più veloce e trasparente.

CONDOMINIO

Patente a crediti anche in condominio, nuovi adempimenti per l'amministratore

Giulio Benedetti e Glauco Bisso

Le norme per l'attuazione del Pnrr riguardano la sicurezza sul lavoro e anche la responsabilità giuridica del committente del contratto di appalto di appalto per la realizzazione dei cantieri temporanei e mobili, utilizzati nel condominio. Il Dm 132/2024 del ministero del lavoro e delle politiche sociali contiene il regolamento della patente per le imprese e i lavoratori autonomi operanti nei cantieri temporanei e mobili.

Gli obblighi previsti da primo ottobre

L'articolo 27 Dlgs 81/2008 stabilisce, a decorrere dal 1° ottobre 2024 e all'esito dell'integrazione del portale, previsti dal comma 9, una serie di obblighi: le imprese e i lavoratori autonomi che operano nei cantieri temporanei e mobili, previsti dall'articolo 89, comma 1 lettera a), Dlgs 81/2008, devono essere in possesso della patente che è dotata di un punteggio iniziale di trenta crediti e consente ai predetti soggetti di operare con una dotazione pari o superiore a 15 crediti.

La patente subisce una decurtazione correlata alle risultanze degli accertamenti e dei provvedimenti definitivi emanati nei confronti dei datori di lavoro, dirigenti, preposti dell'impresa o del lavoratore autonomo; le decurtazioni dei crediti della patente, conseguenti al riconoscimento della responsabilità datoriale di un infortunio sul luogo del lavoratore, è specificatamente previ-

sta: venti per la morte; 15 per l'inabilità permanente, assoluta o parziale, 10 per l'inabilità temporanea assoluta che comporti l'astensione dal lavoro per più di quaranta giorni.

Cosa rischia chi è sotto i 15 punti

La decurtazione dei crediti inferiore a 15 della patente non consente alle imprese e ai lavoratori autonomi di operare nei cantieri temporanei o mobili descritti, fatto salvo il completamento delle attività oggetto di appalto o di subappalto in corso al momento della decurtazione dei crediti. L'esecuzione di tali attività da parte di un'impresa o di un lavoratore autonomo in possesso di una patente con un punteggio inferiore a 15 crediti comporta una sanzione amministrativa del pagamento di una somma da euro 6.000 a 12.000 e l'esclusione dalla partecipazione ai lavori pubblici previsti dal codice degli appalti (Dlgs 36/2023) per un periodo di sei mesi.

Non sono tenute al possesso della patente le imprese in possesso dell'attestazione di qualificazione Soa, di cui all'articolo 100, comma 4, Dlgs 36/2023.

Gli obblighi del committente appaltatore

Il committente del contratto di appalto di opere edilizie, per l'articolo 89 Dlgs 2008/1981, è il soggetto per conto del quale l'intera opera viene realizzata e

deve prendere in considerazione i documenti indicati all'articolo 91 lettere a) e b) e verificare l'iscrizione alla camera di commercio e l'idoneità tecnica dell'appaltatore. Tali adempimenti si applicano anche all'amministratore che sottoscrive un contratto di appalto in nome e per conto del condominio.

Il DI 19/2024 modifica l'articolo 90 Dlgs 81/2008 e introduce l'articolo b -bis per cui il committente, all'atto della scelta dell'impresa o del lavoratore autonomo, incaricato dell'esecuzione dei lavori nei cantieri temporanei o mobili verifica il possesso della patente, prevista dall'articolo 27, nei confronti delle imprese esecutrici o dei lavoratori autonomi, anche nel caso di subappalto o del possesso dell'attestato di qualificazione Soa.

I nuovi adempimenti

Tale previsione amplia i doveri del committente delle opere che deve, nelle fasi di progettazione dell'opera, attenersi alle misure generali di tutela previste dall'articolo 15, prevedere il coordina-

mento e la durata dei lavori che si svolgono contemporaneamente o successivamente, e prendere in considerazione i documenti previsti dall'articolo 91, comma primo, lettere a) e b). Tali adempimenti costituiscono il contenuto essenziale della valutazione della buona fede del committente nell'affidare le opere da eseguirsi durante il contratto di appalto e, se sono sussistenti, secondo la giurisprudenza di legittimità, se non si è ingerito nell'esecuzione dei lavori, il committente non risponde penalmente dell'infortunio del lavoratore.

A seguito dell'emanazione del Dm 132/2024 il committente del contratto di appalto è tenuto a verificare, nei confronti dell'appaltatore e dal primo ottobre 2024, non soltanto la sua iscrizione alla Camera di Commercio, ma anche il possesso della patente dotata dei punti prescritti e non sospesa ai sensi dell'articolo 6 del decreto, e l'omissione di tale verifica costituisce per il committente, nel caso di infortunio, un addebito di colpa penalmente rilevante.

PROFESSIONE

**Agente immobiliare e amministratore:
la giustizia Ue fa cadere il divieto di esercizio**

Rosario Dolce

La Corte di giustizia dell'Unione europea, prima sezione, con la sentenza 4 ottobre 2024 ha statuito che la norma comunitaria (in particolare, l'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 12 dicembre 2006, relativa ai servizi nel mercato interno) non collima con quella nazionale che prevede, in via generale, un'incompatibilità in Italia tra l'attività di mediazione immobiliare e quella di amministratore di condomini, se esercitate congiuntamente.

Il caso era stato originato da un agente immobiliare di Bologna, a cui era stato vietato dalla Camera di Commercio locale di svolgere anche l'attività di amministratore di condominio. Dopo il ricorso al Tar e il successivo coinvolgimento del Consiglio di Stato, la questione era stata sottoposta alla Corte di Giustizia UE. Tra la professione di amministratore e di agente immobiliare - ritenute incompatibili in primo e secondo grado - affiorerebbe un latente deficit di imparzialità, non controbilanciato da garanzie di trasparenza sul doppio incarico rivestito.

La pronuncia precisa che sebbene non è da escludere che possa verificarsi una situazione di conflitto di interessi tra le attività a norma dell'articolo 5, paragrafo 3, della

legge 39/89, un tale rischio non è necessariamente destinato a realizzarsi, sempre, in ogni circostanza, cosicché l'esistenza di un conflitto di interessi non si può presumere ma deve essere dimostrata caso per caso.

Peraltro - puntualizza il decidente comunitario - l'impossibilità di verificare l'assenza di un conflitto di interessi in ciascuna transazione, in occasione di un eventuale esercizio di tali attività per un medesimo bene immobile, non sono insormontabili. A tal riguardo, gli atti di compravendita potrebbero, ad esempio, contenere dichiarazioni esplicite secondo le quali l'agente immobiliare, agendo in qualità di mediatore, non esercita, al contempo, la funzione di amministratore del condominio di cui fa parte l'immobile acquistato.

In ogni caso, la Corte ha statuito che tali difficoltà pratiche non possono giustificare l'inosservanza degli obblighi risultanti dal diritto dell'Unione. Di conseguenza, un divieto generale di cumulo dell'attività di mediazione immobiliare e di quella di amministratore di condomini va oltre quanto necessario e proporzionato per raggiungere l'obiettivo che si prefigge di perseguire ovvero la tutela del consumatore.



Proprietario ed Editore: Il Sole 24 Ore S.p.A.

Sede legale e amministrazione: Viale Sarca, 223 - 20126 Milano

Redazione: 24 Ore Professionale

© 2024 Il Sole 24 ORE S.p.a.

Tutti i diritti riservati. È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento.

I testi e l'elaborazione dei testi, anche se curati con scrupolosa attenzione, non possono comportare specifiche responsabilità per involontari errori e inesattezze.

Chiusa in redazione: 29 novembre 2024